UCHWAŁA NR X/62/24
RADY MIEJSKIEJ GÓRY
z dnia 20 grudnia 2024 r.
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Rogów Górowski, Gmina Góra

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 i 1572) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr XXXV/356/21 Rady Miejskiej Góry z dnia 30 września 2021 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Rogów Górowski; po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Góra zatwierdzonego uchwałą nr LIX/532/23 z dnia 13 lutego 2023, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne:

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Rogów Górowski, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust.1 zostały wyznaczone na rysunku planu.

3. Integralną częścią ustaleń planu stanowiącą treść niniejszej uchwały jest załącznik nr 1– rysunek planu w skali 1:2000.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy stanowi załącznik nr 2.

5. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 3.

6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

2) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez budynek w stanie wykończonym wyznaczoną przez zewnętrzny obrys ścian budynku, do której nie wlicza się powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.;

3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, która w ramach realizacji planu winna stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przez frontową ścianę budynku. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych;

6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci nie większym niż 12^{o} ;

7) **wysokości zabudowy -** należy przez to rozumieć wysokość obiektu budowlanego, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu tego obiektu;

8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć obiekty i tereny administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, publicznego szkolnictwa w tym żłobki i przedszkola, publicznej opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, publicznych terenów rekreacji i sportu, bezpieczeństwa obywateli (posterunki policji, straż pożarna itp.);

9) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć budowę urządzeń infrastruktury technicznej, budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, gazowych, telekomunikacyjnych, telesterowniczych i elektrycznych, dystrybucyjnych o napięciu do 110kV;

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole funkcji określające przeznaczenie terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków;

6) strefa ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi tożsama ze strefą „B" ochrony konserwatorskiej;

7) strefa ochrony konserwatorskiej „OW" dla zabytków archeologicznych

8) stanowiska archeologiczne;

9) gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, w granicach której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu;

10) linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia wraz pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania;

11) granica terenu i obszaru górniczego „Żuchlów";

12) granica złoża gazu ziemnego „Żuchlów";

13) czynne odwierty eksploatacyjne gazowe wraz ze strefą ochronną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) odwiert do zatłaczania wody złożowej wraz ze strefą ochronną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. W planie nie określa się ze względu na brak występowania takich terenów:

1) granic i sposobu zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne:

§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) na terenie objętym planem, dopuszcza się:

a) lokalizację urządzeń budowlanych,

b) lokalizację dróg wewnętrznych o szer. min. 6 m, dróg pożarowych, parkingów, zieleni urządzonej;

2) na terenie objętym planem dla infrastruktury technicznej i komunikacji nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:

a) intensywności zabudowy,
b) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
c) maksymalnej powierzchni zabudowy,
d) wysokości zabudowy.

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, zanieczyszczenia powietrza, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych;

3) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:

a) oznaczone symbolem MN, MNU, RM– zaliczone do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,

b) oznaczone symbolem US – zaliczone do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

4) należy chronić przed likwidowaniem i niszczeniem zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub napraw urządzeń wodnych;

5) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych związanych ze zbieraniem, przetwarzaniem, przechowywaniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów.

§ 7. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) sieci i przyłącza infrastruktury energetycznej, dystrybucyjnej o napięciu do 110 kV, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej prowadzić jako kablowe, dopuszcza się linie napowietrzne, linie napowietrzno-kablowe oraz linie podziemne.;

6) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w energię cieplną zostanie zapewnione z indywidualnych źródeł ciepła;

8) dopuszcza się pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych o mocy do 500 kW zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem farm wiatrowych;

9) zaopatrzenie w gaz:

a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej;

b) budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o przepisy odrębne,

c) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny;

10) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci dystrybucyjnych i rozdzielczych i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

§ 8.1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługę komunikacyjną obszaru planu miejscowego prowadzi się z istniejącego i stycznie położonego do granic niniejszego planu układu komunikacyjnego oraz z:

a) terenu drogi klasy głównej, wojewódzkiej nr 323, oznaczonej na rysunku planu symbolem: KDG/1;

b) terenu drogi klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: KDL/1;

c) terenu dróg klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: KDD/1- KDD/7:

d) terenu ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem: KDPJ/1- KDPJ/6;

e) terenu dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW/1- KDW/5.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

1) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;

2) na 1 budynek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca, dopuszcza się aby jedno z tych miejsc było w garażu;

3) dla zabudowy wielorodzinnej - minimum 1,5 miejsca na mieszkanie,

5) dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni usług,

6) dla terenów usług sportu i rekreacji - minimum 8 miejsc;

7) dla terenów lokalizacji odnawialnych źródeł energii- elektrownia fotowoltaiczna- minimum 1 miejsce na każdy osobny teren funkcji EF;

8) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych.

3. Dla nowej zabudowy miejsca parkingowe należy zapewnić na działce budowlanej. Dopuszcza się odstępstwa od tej zasady jeżeli obecne zagospodarowanie wyklucza taką możliwość.

4. Dopuszcza się na terenie wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m.

§ 9. W zakresie ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) określa się strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego, tożsamą ze strefą „B" ochrony konserwatorskiej dla historycznego siedliska wsi Rogów Górowski, dla której wprowadza się następujące ustalenia:
   a) należy zachować historyczną linię zabudowy i historyczny sposób zagospodarowania poszczególnych działek,
   b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie powinien on tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą (nie dotyczy obiektów dysharmonizujących),
   c) na terenie strefy nowa i przebudowywana 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, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiałów wykończeniowych oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości z uwzględnieniem lokalnej tradycji budowlanej,
   d) nową zabudowę należy lokalizować w nawiązaniu do historycznej linii zabudowy, z pozostawieniem niezabudowanych tylnych części parcel (zabudowa przydrożna, luźna, obiekty sytuowane wokół podwórza kalenicowo lub szczytowo do drogi); poza obszarami historycznego układu wsi nową zabudowę należy przewidzieć z separacją od historycznej zabudowy, w rozwinięciu istniejącej siatki dróg,
   e) ogranicza się wysokość nowej lub przebudowywanej zabudowy do 9 m, dopuszczalne dwie kondygnacje (w tym druga w poddaszu); nie dotyczy obiektów historycznych, które posiadają inną wysokość,
   f) w nowej lub przebudowywanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia 35-45°, pokrycie dachowe z dachówki w kolorze ceglastym, matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną formę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne zastosować formy i pokrycie historyczne, właściwe dla danego obiektu,
   g) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw typu siding, blacha trapezowa itp. jako materiałów okładzinowych: należy stosować kolory pastelowe, zgaszone z gamy złamanych bieli, ugrów, rozbielonych piasków, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,

h) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie,
i) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie historycznej zieleni wysokiej,
j) zakaz stawiania wolnostojących silosów (dopuszczalne obudowane, w budynkach) wysokość silosów nie może przekraczać wysokości istniejącej, historycznej zabudowy,
k) obowiązuje wymóg zachowania kamiennych, historycznych nawierzchni.

2) określa się strefę ochrony konserwatorskiej „OW" dla zabytków archeologicznych dla obszaru wsi o metryce średniowiecznej. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w jej obrębie podlegają następującemu ustaleniu: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) na terenie opracowania położone są obiekty ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują właściwe przepisy odrębne i dodatkowe ustalenia:
a) należy zachować historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego;
b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem obiektów,
d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
e) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym oraz historyczny układ wnętrz i zachowane elementy wystroju i wyposażenia;
f) kolorystyka obiektów odtworzeniowa lub w nawiązaniu do stosowanej w przeszłości;
g) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów;
h) na obszarze historycznej wsi ujętym w ewidencji zabytków nowa zabudowa winna być lokowana w nawiązaniu do zabudowy historycznej uzupełniając charakterystyczne rozwiązania planistyczne oraz winna nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych tradycyjnych materiałów budowlanych. W obrębie historycznego układu ruralistycznego wsi należy nawiązać do tradycyjnej lokalnej zabudowy: maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy nie może przekraczać 9 m, należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, matową w kolorze ceglastym, stosować jasne, stonowane kolory dla elewacji tynkowanych lub elewacje ceglane.

4) wykaz obiektów ujętych w ewidencji zabytków usytuowanych na obszarze planu:

1.	ROGÓW GÓROWSKI	Historyczny układ ruralistyczny wsi	adres	numer	obszar
2.	ROGÓW GÓROWSKI	Kaplica	w środku wsi (teren UK, dz. nr 85)		kaplica
3.	ROGÓW GÓROWSKI	Cmentarz poewangelicki	obszar wśród pól (dz. nr 12)		cmentarz
4.	ROGÓW	Dom mieszkalny	dz. nr 119/4	32	budynek

	GÓROWSKI				mieszkalny
5.	ROGÓW GÓROWSKI	Dom mieszkalny	dz. nr 112/1	36	budynek mieszkalny
6.	ROGÓW GÓROWSKI	Trafostacja	dz. nr 49	36	budynek

5) obejmuje się ochroną stanowiska archeologiczne nr 1/73/68-23 AZP- ślad osadniczy-wczesne średniowiecze oraz 4/24/68-23 AZP, oznaczone na rysunku planu, dla których wszelkie zamierzenia inwestycyjne w ich obrębie podlegają następującemu ustaleniu: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) . Istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych - zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych tj. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

7) dla terenu dawnego cmentarza, znajdującego się w granicach obszaru ujętego w ewidencji zabytków oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP obowiązują następujące ustalenia: należy wprowadzić zakaz zainwestowania, dopuszczalne są działania wyłącznie rewaloryzacyjne i odtworzeniowe, konieczne jest zaakcentowanie miejsca cmentarza w planistycznym obrazie miejscowości. Ochronie podlega historyczna zieleń cmentarna, należy zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego cmentarza; mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych należy zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny sposób zgodnie z przepisami ogólnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 10. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem MN, MNU oraz US nie może być mniejsza niż 1000 m^2;

2) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem EF nie może być mniejsza niż 3000 m^2;

4) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 5 m;

5) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60 stopni;

6) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;

§ 11. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) w granicach opracowania znajdują się czynne odwierty eksploatacyjne, odwiert do zatłaczania wody złożowej wraz ze strefą ochronną o promieniu 50,0 m, odwiert zlikwidowany wraz ze strefą ochronną o promieniu 5,0 m, oznaczone na rysunku planu, dla których występują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodne z przepisami odrębnymi, oraz przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia, dla których określa się strefę kontrolowaną o szerokości 50 m (liczona po 25 m od osi gazociągu), w granicach której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w granicach obszaru i terenu górniczego „Żuchlów”, ustanowionego w koncesji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 103/93 z dnia 21 czerwca 1993 r. ze zmianami, występuje nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych oraz zapisy, że budowy zlokalizowane w obrębie w/w terenu górniczego „Żuchlów”, na etapie projektowania i realizacji muszą uwzględnić istniejącą infrastrukturę techniczną związaną z wydobywaniem i przesyłem gazu ziemnego;
3) w granicach planu przebiegają linie sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wraz pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania o szerokości 14 m (liczone po 7 m w obie strony od osi sieci), dla którego obowiązują przepisy odrębne;
4) wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, dla linii napowietrznej nn- 0,4kV- 7m (po 3,5 m od osi w obie strony) oraz dla linii kablowej SN i nn- 0,4kV- 0,5m (po 0,25 m od osi w obie strony);
5) w pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych;
6) granice terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem EF są jednocześnie granicami ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe:

§ 12. Ustalenia dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych symbolem: **MN/1- MN/17:**

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) zabudowa usług towarzyszących;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) zabudowa gospodarcza,
   b) zieleń urządzona,
   c) drogi wewnętrzne o szer. min. 6 m,
   d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m,
   b) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówko podobnej,
   c) dachy dwuspadowe, wielospadowe, w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 30^{o} -45^{o},
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 % powierzchni działki budowlanej,
   e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
   f) intensywność zabudowy: minimalna 0,1 maksymalna 0,7.

4) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują wymogi określone w par. 9 niniejszej uchwały.

§ 13. Ustalenia dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług** oznaczony symbolem: **MNU/1.**

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług,
   b) zabudowa usługowa;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) stanowiska do parkowania,
   b) zieleń urządzona,
   c) drogi wewnętrzne o szer. min. 6 m,
   d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m,
   b) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówko podobnej,
   c) dachy dwuspadowe, wielospadowe, w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 30^{o} -45^{o},
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 % powierzchni działki budowlanej,
   e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
   f) intensywność zabudowy: minimalna 0,1 maksymalna 0,7.
4) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują wymogi określone w par. 9 niniejszej uchwały.

§ 14. Ustalenia dla **terenów zabudowy zagrodowych** oznaczonych symbolem: **RM/1** i **RM/2.**

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) zabudowa zagrodowa,
   b) zabudowa usługowa towarzysząca działalności rolniczej;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) obiekty gospodarcze,
   b) zieleń urządzona,
   c) drogi wewnętrzne o szer. min. 6 m,
   d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m,
   b) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówko podobnej,

c) dachy dwuspadowe, wielospadowe, w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 30º -45º,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 % powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: minimalna 0,1 maksymalna 0,7.

§ 15. Ustalenia dla **terenów usług sakralnych i kultury** oznaczonych symbolem: **UK/1** i **UK/2.**

1) przeznaczenie podstawowe: usługi sakralne i kultury;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) stanowiska do parkowania,

b) zieleń urządzona,

c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m, dopuszcza się zachowanie istniejących wysokości;

b) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówko podobnej,

c) dachy dwuspadowe, wielospadowe, w układzie symetrycznym oraz płaskie, połacie dachowe o spadkach do 45º,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 % powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: minimalna 0,2 maksymalna 1,0.

4) dla terenów położonych w strefie „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują wymogi określone w par. 9 niniejszej uchwały.

§ 16. Ustalenia dla **terenu usług sportu i rekreacji** oznaczonych symbolem **US/1:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji-rozumiany jako obiekty sportowe i rekreacyjne, gastronomiczne, usługowe, place zabaw;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa zaplecza sportowego,

b) usługi handlu,

c) parkingi,

d) zieleń urządzona,

e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m,

b) obowiązuje pokrycie dachu dowolne,

c) kształt dachu- dachy o kącie nachylenia do 45 stopni,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,6.

4) dla terenów położonych w strefie „B" ochrony konserwatorskiej obowiązują wymogi określone w par. 9 niniejszej uchwały.

§ 17. Ustalenia dla **teren nieczynnego cmentarza** oznaczony symbolem: **ZP/1:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren nieczynnego cmentarza;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń,

b) sieci, urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: określa się zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej,

4) teren położony w granicach obszaru ujętego w ewidencji zabytków.

§ 18. Ustalenia dla **terenów lasów** oznaczonych symbolem: **ZL/1- ZL/3:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) drogi i trakty leśne,

b) sieci, urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: określa się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Ustalenia dla **terenów wód**, oznaczonych symbolem: **WS/1- WS/10:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń,

b) sieci, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: określa się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 20. Ustalenia dla **terenów rolniczych zieleni nieurządzonej, łąk i pastwisk** oznaczonych symbolem: **ZN/1- ZN/3:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze zieleni urządzonej, łąk i pastwisk;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń,

b) sieci, urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: określa się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 21. Ustalenia dla **terenów rolniczych** oznaczonych symbolem: **R/1- R/16:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń,

b) sieci, urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: określa się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;

4) na terenach R, z wyłączeniem terenów położonych w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego oraz części terenu o wymiarach 100m x 70m (środek prostokąta stanowi odwiert Żuchlów-42 do czasowego zamknięcia przy przyszłej likwidacji), położnego w granicach działki nr 157/9, dopuszcza się realizację pojedynczego urządzenia/budowli sieci infrastruktury technicznej w postaci masztu do pomiaru parametrów wiatru o wysokości do 150 m od poziomu terenu do najwyższego jego elementu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Ustalenia dla **terenu urządzeń elektroenergetycznych** oznaczonych symbolem: **E/1:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m,

b) kształt dachu - dowolny.

4) obowiązują wymogi określone w par. 9 niniejszej uchwały jak dla terenu położonego w strefie „B" ochrony konserwatorskiej.

§ 23. Ustalenia dla **terenów lokalizacji odnawialnych źródeł energii- elektrownia fotowoltaiczna** oznaczonych symbolem: **EF/1- EF/8:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny lokalizacji odnawialnych źródeł energii- elektrownia fotowoltaiczna o mocy powyżej 500 kW wraz ze strefą ochronną;

2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
   b) zieleń urządzona,
   c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
   d) elektroenergetyczne stacje transformatorowe o napięciu do 110kV,
   e) kontenerowe magazyny energii,
   f) drogi dojazdowe.

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m, z wyłączeniem par. 23 punktu 4,

   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30%,

c) przy grodzeniu zachować minimum 15 cm prześwit pod ogrodzeniem w celu umożliwienia migracji małym zwierzętom.

4) na terenie EF/1, w granicach działki nr 157/9, dopuszcza się realizację pojedynczego urządzenia/budowli sieci infrastruktury technicznej w postaci masztu do pomiaru parametrów wiatru o wysokości do 150m od poziomu terenu do najwyższego jego elementu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) tereny funkcji EF znajdują się granicach obszaru, na którym dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związana z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **KDG/1**:

1) przeznaczenie podstawowe - KDG teren drogi klasy głównej, droga wojewódzka nr 323;

2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) zieleń towarzysząca,
   b) chodniki i ścieżki rowerowe,
   c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **KDL/1**:

1) przeznaczenie podstawowe - KDL teren drogi klasy lokalnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) zieleń towarzysząca,
   b) komunikacja pieszo- -rowerowa,
   c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających- zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **KDD/1- KDD/7**:

1) przeznaczenie podstawowe: KDD- tereny dróg klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

   a) zieleń towarzysząca,
   b) komunikacja pieszo- -rowerowa,
   c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających- zgodnie z rysunkiem planu.
3) dla drogi KDD/1 określa się, w ramach programu „kolej na rowery”, obowiązek realizacji ścieżki rowerowej o minimalnej szerokości 3m.

§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **KDPJ/1- KDPJ/6**:

1) przeznaczenie podstawowe: KDPJ- ciągi pieszo- jezdne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

   a) zieleń towarzysząca,
   b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających- zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **KDW/1- KDW/5**:

1) przeznaczenie podstawowe: KDW- tereny dróg wewnętrznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń towarzysząca,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) szerokość dróg w istniejących liniach rozgraniczających- zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29.1. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, od których obowiązuje lokalizowanie nowej zabudowy w odległości oznaczonej jak na rysunkach planu.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 30. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe:

§ 31. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

UZASADNIENIE
projektu uchwały Rady Miejskiej Góry

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Rogów Górowski, Gmina Góra

1. Uzasadnienie zostało wykonane zgodnie z art. 15, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).
2. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Rogów Górowski sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej Góry XXV/356/2021 z dnia 30 września 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Rogów Górowski.
3. Opracowany projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Góra zatwierdzonego nr LIX/532/23 z dnia 13 lutego 2023. Projekt planu został sporządzony na mapach cyfrowych pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego w Górze.
4. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Rogów Górowski poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr z 2021 r., poz. 2404).
5. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Rogów Górowski uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130).
6. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
   1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, przy czym uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miejscowości wymienionych w uchwale o przystąpieniu.
   2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniły walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
   3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie pod zabudowę gruntów już zainwestowanych lub nie wymagających zgody rolnej. Jednakże dla części gruntów klas I-III uzyskano pozytywną decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr.602.379.2023 z dnia 14 marca 2024 roku.
   4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia zmiany planu miejscowego uwzględniły wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad w celu ochrony ukształtowanego historycznie układu przestrzennego wsi i ustalenie konkretnych stref ochrony konserwatorskiej. Projekt planu został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan miejscowy nie wprowadza szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.
6) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
7) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów przylegających do istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
8) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie istniejących funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Plan miejscowy został uzgodniony przez organy właściwe w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
10) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy dotyczy w całości własności prywatnej i nie przewiduje realizacji przestrzeni publicznych.
11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
    a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Rogów Górowski wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej (ogłoszenie w elaboracie dokumentacji formalno- prawnej).
    b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Rogów Górowski wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń.
    c) w terminie określonym w w/w ogłoszeniach i obwieszczeniach złożono wnioski zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które zostały przez Burmistrza rozpatrzone.
    d) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 02.05.2024 r. do 27.05.2024 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, w dniu 21.05.2024 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Podczas dyskusji projektant planu, udzielał szczegółowych wyjaśnień. W trakcie ponownego wyłożenia od 23.10.2024 r. do 15.11.2024 r. oraz w terminie składania uwag do 02.12.2024 r. żadne uwagi nie wpłynęły. W związku z tym projekt uchwały kieruje się do zatwierdzenia.
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej oraz przewidują możliwość jej rozbudowy.
14) do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie nie zostały złożone wnioski osób fizycznych. Sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów, a także wnioskami złożonymi przez instytucje.

15) struktura przestrzenna wymienionych w uchwale miejscowości została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
16) tereny zabudowy zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
17) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
18) nowa zabudowa będzie możliwa do realizacji na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;

7. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) – Ocena aktualności planów miejscowych na terenie gminy Góra zatwierdzona została uchwałą Rady Miejskiej Góry nr LXXIV/648/24 z dnia 25 marca 2024 roku.
8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
   1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń, w oparciu o które została ona sporządzona.
   2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować pewien przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
   3) w pierwszych latach po wejściu w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
   4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty relatywnie niewielkiej rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej, w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących.
9. W związku z powyższym podjęcie przez Radę Miejską Góry uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra, obręb Rogów Górowski jest uzasadnione.

Burmistrz Góry

Tadeusz Juska

Góra, dnia 03 grudnia 2024 r.