

**UCHWAŁA NR.....
Rady Gminy Czarny Bór
Z DNIA.....**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czarny Bór i Borówno – obszar „A”- edycja 2024 nr 1

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz uchwały Rady Gminy Czarny Bór Nr II/8/2024 z dnia 24 maja 2024 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czarny Bór i Borówno – obszar „A”- edycja 2024 nr 1, z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), uchwala się co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czarny Bór i Borówno – obszar „A”- edycja 2024 nr 1 w granicach określonych na rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik graficzny wykonany w skali 1: 1000, zwany "rysunkiem planu";
- 2) załącznik nr 2 – raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące elementy, których określenie jest obowiązkowe, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą:

- 1) obiekty środowiska i krajobrazu podlegające ochronie;
- 2) obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie;
- 3) przestrzenie publiczne wymagające kształtowania;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, wymagających ochrony;

5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów wymagających określenia sposobu i terminu, innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem, rozumiana, jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) oznaczenia terenu zawierające:
 - a) symbol określający przeznaczenie terenu,
 - b) numer lub numery terenu wyróżniające go spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

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

§ 4. 1. Definicje pojęć określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 2 stosuje się w niniejszej uchwale w rozumieniu przyjętym w ustawie.

2. Ilekroć w dalszej części uchwały używa się określeń takich jak:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację przeznaczenia podstawowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu; są to ustalenia, które określają inne niż podstawowe przeznaczenie, sposoby zagospodarowania lub sposoby użytkowania;
- 3) urządzenia towarzyszące- należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia techniczne;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linie, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej, linię tą mogą przekraczać zadaszenia nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy, a także gzymsy, okapy i schody terenowe, pochylnie, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji ganki, wykusze.

Rozdział 2

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5. 1. W granicach planu wyznaczony jest teren wydzielony liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym ustalonym w rozdziale szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, oznaczony następującym symbolem **PEF - teren elektrowni słonecznej**.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym krajobrazu oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się dla terenów wyznaczonych planem:
 - a) lokalizację zabudowy w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,

b) komunikację jako przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów, związaną z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, realizację ciągów pieszych i rowerowych wykorzystywanych jako drogi pieszo-jezdne do obsługi nieruchomości przyległych do nich, obiektów infrastruktury drogowej,

c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,

d) wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej.

3. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych uchwały. Parametr linii zabudowy został określony na załączniku graficznym stanowiąc odległość pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą.

§ 7. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 1200 m²;
- 2) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt. 1, dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi, jednak nie mniejszych niż 5m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyjmuje się od 60 do 120°;
- 4) szerokość frontu wydzielanych działek nie powinna być mniejsza niż 20,0m – z wyłączeniem działek związanych z realizacją zabudowy szeregowej, komunikacji i infrastruktury technicznej, których szerokość nie może być mniejsza niż 2,0m.

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją komunikacji, infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego oraz jej obsługi;
- 2) energię dla celów technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych, spełniających wymogi przepisów antysmogowych;
- 3) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych. Informuje się, że na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje stosowne postępowanie w stosunku do przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, spoczywającym na każdym, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych go odkrył.

§ 10. Ustala się następujące zagospodarowanie terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów. Obszar opracowania znajduje się w granicach złoża węgla kamiennego „Viktoria” WK578ZG, oraz w niewielkim fragmencie w Obszarze Natura 2000 PLB020010 „Sudety Wałbrzysko-kamiennogórskie”, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się realizację dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowanie minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, ustala się:

a) na terenach elektrowni słonecznej - 1 miejsce na jeden teren,

b) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w ilości 1 stanowiska na 5 stanowisk ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1;

3) realizacja miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie niezadaszonych miejsc postojowych.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.

2. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem magistralnym gminnej sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych;

2) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie budowy i użytkowania studni.

3. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej;

2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjnej oraz grawitacyjno – pompowej;

3) dopuszczenie lokalizacji oczyszczalni indywidualnych przy spełnieniu odpowiednich warunków wielkości działki i wymagań gruntowych,

4) dopuszczenie realizowania zbiorników bezodpływowych.

4. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) obowiązek zagospodarowania wód opadowych w granicach własnych nieruchomości, dopuszcza się gromadzenie oraz wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych oraz wykorzystanie wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez:

a) rozprowadzenie na terenie,

b) odprowadzenie do wód płynących.

2) dopuszcza się powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;

3) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci;

4) dopuszcza się modernizację systemu melioracji przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

5. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła;

2) dopuszcza się stosowanie systemów pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych w zakresie wykorzystywania energii słonecznej.

6. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) rozbudowę i budowę linii energetycznych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych i głównych punktów odbioru;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie wykorzystywania energii słonecznej.

7. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji, w tym sieci przewodowych i bezprzewodowych, analogowych oraz cyfrowych.

8. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów stałych ustala się - wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru oraz przepisami odrębnymi oraz dostępną technologią.

Rozdział 3

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 13. 1. Wyznacza się teren elektrowni słonecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1PEF.

2. Przeznaczenie podstawowe - elektrownie słoneczne - elektrownie fotowoltaiczne, urządzenia odnawialnych źródeł energii, ogniwa fotowoltaiczne.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia techniczne i infrastruktura towarzysząca;
- 2) urządzenia towarzyszące;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej spełniające warunki określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny upraw rolniczych.

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

- 1) wysokość zabudowy w tym wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ogniw fotowoltaicznych do 8 m;
- 2) dopuszcza się posadowienie słupów i masztów odgromowych, oświetleniowych oraz do montażu monitoringu wizyjnego o wysokości do 12 m;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 4) intensywność zabudowy 0,00 - 0,10;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 80%.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych;
- 2) obowiązek zapewnienia odpowiednich standardów ochrony środowiska w granicach strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem oddziaływania na środowisko, związanej z terenami lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii.

Rozdział 4

§ 14. Plan ustala stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. o wysokości 30%.

Rozdział 5

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarny Bór.

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