

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

w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarny Bór dla obszaru nr 2 w granicy ewidencyjnej obrębu Witków - Etap1: edycja 2026 nr 1, edycja 2026 nr 2.

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 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) 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 uchwał Rady Gminy Czarny Bór nr: XXXII/163/2026 oraz XXXII/164/2026 z dnia 8 lipca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarny Bór dla obszaru nr 2 w granicy ewidencyjnej obrębu Witków - Etap1: edycja 2026 nr 1 oraz edycja 2026 nr 2.; po stwierdzeniu że nie naruszają one ustaleń „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarny Bór” przyjętego uchwałą nr XLV/232/2021 Rady Gminy Czarny Bór z dnia 5 listopada 2021 r. ze zmianą, uchwała się co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarny Bór dla obszaru nr 2 w granicy ewidencyjnej obrębu Witków - Etap1: edycja 2026 nr 1, edycja 2026 nr 2, 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 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik graficzny wykonany w skali 1: 1000, zwany "rysunkiem planu";
- 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)** zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2)** przestrzenie publiczne; wymagające ich ukształtowania (wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy);
- 3)** obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4)** sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

- § 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;
 - 5) granice obszaru obserwacji archeologicznej (OW);
 - 6) zabytki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ);
 - 7) strefa ochronna od terenów kolejowych
 - 8) granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem oddziaływania na środowisko, związanego z terenami lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW.
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) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;
 - 2) 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;
 - 3) 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;
 - 4) urządzenia towarzyszące- należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia techniczne;
 - 5) 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 wyznaczone są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym ustalonym w rozdziale szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, oznaczone następującymi symbolami:

- 1) **MW-MN**, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **RZM**, teren zabudowy zagrodowej;
- 3) **RZ**, teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 4) **U**, tereny usług;
- 5) **KR**, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Powyższe oznaczenia poszczególnych terenów mogą zawierać numer lub numery terenu wyróżniający go spośród innych terenów określony w ustaleniach Rozdziału 3-szczegółowe zasady zagospodarowania terenów.

3. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony sposób ich użytkowania. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczeń uzupełniających zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały dla przeznaczenia uzupełniającego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 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) utrzymanie istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu, zachowanie w obecnej formie architektoniczno – przestrzennej obiektów istniejących, niespełniających parametrów i wskaźników określonych w planie, a także przekraczających linie zabudowy, przy czym w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy, wyklucza się działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony,

b) zachowanie istniejącej zabudowy usługowej i drobnej produkcji na terenach zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej przebudowy rozbudowy i nadbudowy,

c) adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów,

d) budynki z dachami pulpitowymi lub płaskimi dla budynków garażowych i gospodarczych lokalizowanych w głębi działki i na zapleczu działki, w odległości co najmniej 10 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi,

e) lokalizację zabudowy w formie budynków gospodarczych i garaży 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,

f) 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,

g) wyznaczenie dodatkowych dojazdów na terenach objętych planem, jeżeli będzie to niezbędne dla stworzenia warunków dojazdu wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, o parametrach ustalonych w §12 pkt. 2,

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

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

j) zieleń, urządzenia sportowo - rekreacyjne, obiekty małej architektury, wody powierzchniowe śródlądowe,

2) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding".

2. W zakresie kolorystyki pokryć dachowych w nowych obiektach budowlanych oraz przy zmianie pokryć dachowych istniejących obiektów budowlanych, obowiązuje zakaz stosowania kolorów, które prowadzą do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym krajobrazie; obowiązuje zastosowanie odcieni ceglastej czerwieni i szarości.

3. Dla budynków gospodarczych i garażowych, obowiązuje nakaz zharmonizowania bryły, kolorystyki i materiałów wykończeniowych z budynkiem przeznaczenia podstawowego.

4. 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. Dopuszcza się kształtowanie linii zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z wytycznymi konserwatorskimi.

5. Określone w rozdziale 3 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połaci dachu, nie obejmują one zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych, tarasów nad garażami oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń związanych z elementami regionalnej tradycji architektonicznej. Dla dachów wielospadowych należy przewidzieć kalenicę główną, której długość powinna wynosić co najmniej 20 % długości elewacji budynku, za wyjątkiem zabytkowych zespołów zabudowy. Wyklucza się stosowanie dachów o mijających się połaciach dachowych.

§ 7. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nakaz zapewnienia dostępności przestrzeni publicznych dla osób z różnego typu niepełnosprawnością; odpowiednio do występujących uwarunkowań należy zapewniać dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.

§ 8. 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.

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

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją komunikacji, infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego, obsługi jej;

2) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych dla potrzeb zarządcy terenu wyznaczonego w planie oraz terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając poziomy hałasu dla poszczególnych terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MW-MN, jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych określonych w przepisach odrębnych;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: RZM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dla obiektów realizowanych oraz modernizowanych, mogących zwiększać zagrożenie hałasem, nakazuje się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej ograniczające emisję hałasu.

3. Nakazuje się ograniczenie zasięgu uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, do obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w jego obszarze pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; zasięg ten nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania.

4. Ustala się porządkowanie gospodarki cieplnej, w ramach budowy nowych systemów grzewczych oraz prac modernizacyjnych.

5. Na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

6. Dla terenów w sąsiedztwie obszaru kolejowego oznaczonego na rysunku planu, w strefie ochronnej od terenów kolejowych, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie: sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego.

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

2. Dla obszaru objętego strefą historycznego układu ruralistycznego, oznaczonej na rysunku planu obowiązuje:

- 1) wszelkie działania w historycznym układzie ruralistycznym wsi, wpisanym do ewidencji zabytków należy podporządkować wymogom konserwatorskim zgodnie z przepisami odrębnymi; wymogi te dotyczą rewaloryzacji, z zachowaniem priorytetu prac konserwatorskich i restauratorskich w stosunku do współczesnej działalności inwestycyjnej, związanej z przebudową i rozbudową zarówno istniejącej, jak i nowej zabudowy;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie usytuowania, wysokości, skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego (w tym pokrycia dachu) i kolorystyki;
- 3) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z wyłączeniem możliwości realizacji inwestycji dużych, wielkoobszarowych wymagających znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- 4) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy, zachować istniejącą zieleń - ochronie podlega istniejący drzewostan: aleje, zadrzewienia śródpolne, szpalery, układ dróg;
- 5) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych, blachodachówki i blachy trapezowej jako pokryć dachowych;
- 6) obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy dla stref szczególnego zagrożenia powodzią ustalone w §11 pkt 1).

3. Dla obszaru obserwacji archeologicznej (OW), oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje wymóg prowadzenia badań archeologicznych na podstawie przepisów odrębnych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi.

4. Ochronie podlega stanowisko archeologiczne, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ), Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (WEZ), wraz z otoczeniem ustalonym na rysunku planu, dla których obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi:

- a) wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi;
- b) zakaz wprowadzania zalesień.
- c) fakty osadnicze:

86-20	13	4	osada	okres nowożytny XVII-XVIII w.
-------	----	---	-------	-------------------------------

5. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskane w trakcie robót budowlanych, prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 11. Ustala się następujące zagospodarowanie terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów. Obszar opracowania znajduje się w granicach obszarów wymienionych poniżej:

1) obszarów:

- a) szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- b) szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, obszar zawiera koryta rzek i potoków,
- c) zagrożenia powodzią Q0,2%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,
- d) dla terenów położonych częściowo lub w całości na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1% na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i średnie, obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych – ustawy Prawo wodne, ponadto plan ustala:
 - wymaga się stosowania technologii budowlanych i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;
 - wymaga się wyniesienia poziomu posadowienia posadzki parteru ponad poziom wód zalewowych Q10%, posadowienie to powinno przewyższać rzędną dla prawdopodobieństwa Q10%;
 - zakazuje się stosowania podpiwniczeń;
 - wymaga się zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
 - zakaz lokalizacji nowej zabudowy czy rozbudowy i odbudowy istniejącej w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q10% oraz dla strefy Q1% i głębokości zalewu powyżej 0,5 m, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
 - zakaz zmiany sposobu użytkowania (adaptacji) istniejącej zabudowy gospodarczej na cele związane z zamieszkiwaniem;
 - zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji i materiałów które mogą zanieczyścić wody;
 - wymaga się zabezpieczenia przed powodzią istniejącej zabudowy w przypadku jej remontu lub modernizacji, poprzez zabezpieczenie obiektów i sieci budynków oraz samego budynku z zewnątrz;
 - zakaz stosowania transformatorów olejowych i lokalizacji biogazowni;

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

- 1) utrzymanie dojazdów na terenach dotychczasowego zainwestowania oraz wprowadzenie ciągów pieszo - rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, a także w obszarze dróg rolnych i leśnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację dojazdów, przy czym szerokość noworealizowanych dojazdów nie może być mniejsza niż 6m,
- 3) 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) 2 miejsca postojowe dla działki budowlanej przeznaczonej pod realizację zabudowy mieszkaniowej,
 - b) 2 miejsca postojowe dla każdego mieszkania,
 - c) 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe w pensjonatach, hotelach i innych miejscach krótkotrwałego zakwaterowania,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług,
 - e) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego usługowego,
 - f) dla pozostałych przeznaczeń nie wymienionych w lit. a)- e) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 120 m² powierzchni użytkowej,
 - g) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w lit. a) –f) podlega zsumowaniu,
 - h) 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;
- 4) dopuszcza się zabezpieczenie miejsc postojowych poprzez wykorzystanie lokalizacji miejsc parkingowych na działkach sąsiednich lub na terenach innych wyznaczonych planem pod realizację parkowania, dla terenów realizujących cel publiczny oraz dla terenów z istniejącą zabudową;
- 5) realizacja miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie: niezadaszonych miejsc postojowych, w obiektach budowlanych lub zamkniętych garażach zlokalizowanych na działkach budowlanych;
- 6) zlokalizowane w obiekcie budowlanym stanowiska parkingowe, mogą obejmować podziemną i nadziemną jego część.

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

2. Ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

- 1) projektowane elementy sieci infrastruktury należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych i pieszojezdnych, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od tej zasady;
- 2) sieci i urządzenia techniczne wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się:
 - a) utrzymanie dystrybucyjnych istniejących indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków,
 - b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, modernizację, adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego w zakresie sieci dystrybucyjnych,
 - c) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla przebiegów układów sieci, na których obowiązuje zakaz budowy obiektów niezwiązanych z obsługą sieci oraz trwałych nasadzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów;
- 2) należy zapewnić wodę z urządzeń wodociągowych lub z punktów czerpania w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 3) budowę studni;
- 4) utrzymanie:
 - a) systemów wodociągowych,

b) istniejących studni, poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%.

4. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z systemem kanalizacji sanitarnej;
- 2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjno – pompowej;
- 3) stosowanie:

- a) indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków;
- b) szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych ustala się wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru. Dopuszcza się lokalizację miejsc czasowego magazynowania i zbierania odpadów, w tym odpadów komunalnych, regulowanych na podstawie przepisów odrębnych.

7. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) korzystanie z indywidualnych lub grupowych instalacji i źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się stosowanie systemów pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych w zakresie na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w zakresie wykorzystywania energii słonecznej i geotermalnej. Dla lokalizacji urządzeń obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji w strefie Q10% i Q1%, gdzie głębokości zalewu są powyżej 0,5 m,
- b) nakaz montażu paneli fotowoltaicznych na rzędnej przewyższającej, co najmniej o 0,30 m rzędną zwierciadła wody Q1%,
- c) nakaz zabezpieczenia konstrukcji nośnej przed skutkami powodzi, z uwzględnieniem odpowiedniego posadowienia i zabezpieczenia stelaży (profilu), na których będą montowane panele fotowoltaiczne, przed uszkodzeniem na skutek obciążeń dodatkowych (wyjątkowych) działających na obiekty w czasie powodzi i zabezpieczenia przed wyporem z gruntu w czasie powodzi.

8. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się że sieci i urządzenia należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz:

- 1) utrzymuje się dostawę gazu z sieci i urządzeń przedsiębiorstw zajmujących się przesyłem i dystrybucją paliw gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) układ sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w oparciu o programy i koncepcje rozbudowy sieci, dostosowane do planowanego zagospodarowania przestrzennego;
- 3) zakłada się możliwość rozbudowy systemu (sieci i urządzeń) zaopatrzenia w gaz z sieci i w gaz płynny, bezprzewodowy w zależności od potrzeb i zasadności ekonomicznej danego rozwiązania;
- 4) ustala się realizację zagospodarowania w strefie ochronnej od sieci gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) korzystanie z systemu zasilania gminy liniami niskiego i średniego napięcia;
- 2) rozbudowę i budowę nowych dystrybucyjnych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
- 3) w ramach wydzielonych terenów przewiduje się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych, których lokalizacja zapewniać ma centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd ciężkim sprzętem, po utwardzonej powierzchni;

- 4) dla projektowanych stacji transformatorowych wydzielenie działek z możliwością dojazdu do drogi publicznej z możliwością ich lokalizacji poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;
- 5) skablowanie projektowanych linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową;
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem instalacji wiatrowych o mocy powyżej 40kW; dla lokalizacji urządzeń obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji w strefie Q10% i Q1%, gdzie głębokości zalewu są powyżej 0,5 m,
 - b) nakaz montażu paneli fotowoltaicznych na rzędnej przewyższającej, co najmniej o 0,30 m rzędną zwierciadła wody Q1%,
 - c) nakaz zabezpieczenia konstrukcji nośnej przed skutkami powodzi, z uwzględnieniem odpowiedniego posadowienia i zabezpieczenia stelaży (profilu), na których będą montowane panele fotowoltaiczne, przed uszkodzeniem na skutek obciążeń dodatkowych (wyjątkowych) działających na obiekty w czasie powodzi i zabezpieczenia przed wyporem z gruntu w czasie powodzi,
 - d) ograniczenie w lokalizacji zabudowy dla stref szczególnego zagrożenia powodzią ustalone w §11 pkt 1).
10. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się:
 - 1) realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji, w tym sieci przewodowych i bezprzewodowych, analogowych oraz cyfrowych;
 - 2) lokalizację urządzeń jak centrale, szafy dostępowe czy maszty telefonii komórkowej, spełniających warunki techniczno-ekonomiczne; lokalizacja masztów wymaga uwzględnienia uwarunkowań wynikających z ochrony krajobrazu;
 - 3) wysokość masztów przekaźnikowych oraz telefonii komórkowej do 49m.

Rozdział 3

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 14. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW-MN.

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi;
- 2) elektrownie słoneczne;
- 3) urządzenia towarzyszące.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego 15,00 m;
- 2) kształtowanie połaci dachowych:
 - a) dachy o kącie nachylenia 30° do 45°; w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej, ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%,

- b) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych, dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu ich w zakresie $1,5^0$ - 15^0 dla zabudowy o powierzchni powyżej 300m²;
- 3) pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, a także innymi materiałami pokryciowymi dachów, które nie spowodują obniżenia walorów formy architektonicznej danego obiektu;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 25%;
- 5) intensywność zabudowy 0,001- 0,60;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 35%.

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1RZM.

2. Przeznaczenie podstawowe- zabudowa zagrodowa.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa związana z rolnictwem - produkcja w gospodarstwach rolnych hodowlanych, ogrodnich;
- 2) urządzenia towarzyszące.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy - 12,00 m z dopuszczeniem zwiększenia parametru zabudowy dla części uzasadnionej technologicznie/technicznie stanowiącej urządzenia towarzyszące, nie przekraczające wysokości 26m;
- 2) kształtowanie połaci dachu budynków:
 - a) dachy o kącie nachylenia 30^0 do 45^0 , w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej;
 - b) dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej;
- 3) pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, a także innymi pokryciami dachów, które nie spowodują obniżenia walorów formy architektonicznej danego obiektu oraz otoczenia;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%
- 5) intensywność zabudowy - 0,001- 0,60
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30 %;
- 7) nieprzekraczalna długość elewacji frontowych budynku do 40 m.

§ 16. 1. Wyznacza się, tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony na rysunku planu symbolami: 1RZ - 3RZ.

2. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa związana z rolnictwem - produkcja w gospodarstwach rolnych hodowlanych, ogrodnich.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) elektrownie słoneczne;
- 3) urządzenia towarzyszące.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy, 12,00 m z dopuszczeniem zwiększenia parametru zabudowy dla części uzasadnionej technologicznie/technicznie stanowiącej urządzenia towarzyszące, nie przekraczające wysokości 26m;
- 2) kształtowanie połaci dachu budynków:

- a) dachy o kącie nachylenia 30° do 45°; w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej, ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%,
- b) dachy płaskie,
- c) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych, dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu ich w zakresie 1,5° -15° dla zabudowy o powierzchni powyżej 300m²;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 25 %
- 4) intensywność zabudowy 0,001- 1,00;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50%;
- 6) nieprzekraczalna długość elewacji frontowych budynku do 50 m.

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

- 1) ograniczenie produkcji trzody chlewnej i drobiu, w tym trzody chlewnej na rusztach prowadzącego do produkcji nadmiernej ilości gnojowicy, w liczbie powyżej 30 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);
- 2) obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy dla stref szczególnego zagrożenia powodzią ustalone w §11 pkt 1) oraz § 13. ust. 7 pkt 2 i § 13. ust. 9. pkt 6).
- 3) dla lokalizacji elektrowni słonecznych, obowiązuje:
 - a) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych,
 - b) moc ogniw fotowoltaicznych powyżej 500kW,
 - c) 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.

§ 17. 1. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U.

- 2. Przeznaczenie podstawowe- usługi.
- 3. Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) urządzenia towarzyszące.
- 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy -12,00 m;
 - 2) kształtowanie połaci dachu budynków :
 - a) dachy o kącie nachylenia 30° do 45°,
 - b) dachy o kącie nachylenia 0° do 20°;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20%;
 - 4) intensywność zabudowy 0,001- 0,40;
 - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%.

§ 18. 1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR.

- 2. Przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 3. Ustala się szerokość dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi na rysunku planu o parametrze do 12m z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań.

Rozdział 4

§ 19. 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

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

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