DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 kwietnia 2026 r.

Poz. 1949

UCHWAŁA NR XXVIII/139/2026
RADY GMINY CZARNY BÓR

z dnia 31 marca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarny Bór dla obszaru nr 4 w granicy ewidencyjnej obrębu Czarny Bór

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 2025 r. poz. 1153, 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.), 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 uchwały Rady Gminy Czarny Bór nr LIII/276/2022 z dnia 31 maja 2022 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarny Bór dla obszaru nr 4 w granicy ewidencyjnej obrębu Czarny Bór; po stwierdzeniu że nie narusza on 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 zmianami, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czarny Bór dla obszaru nr 4 w granicy ewidencyjnej obrębu Czarny Bór, 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: 2000, zwany „rysunkiem planu";

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu 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) granice i sposoby zagospodarowania 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 objętego strefą ochrony konserwatorskiej;

6) obszar strefy ścisłej ochrony zabytków archeologicznych (W);

7) zabytki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ);

8) obszar strefy obserwacji archeologicznej (OW);

9) stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków (GEZ);

10) obszary ochrony konserwatorskiej zieleni historycznej;

11) 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;

12) strefa ochronna od terenów kolejowych.

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) drobna produkcja - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, takie jak piekarnie, lodziarnie, cukiernie, zakłady poligraficzne i tym podobne, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

3) 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;

4) 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;

5) urządzenia towarzyszące - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia techniczne;

6) usługi towarzyszące - należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwości nie wpływają negatywnie na przeznaczenie podstawowe oraz nie wywołują konfliktów sąsiedzkich, w tym terenów i obiektów służących działalności z zakresu:

a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) gastronomii,

c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,

d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,

e) ubezpieczeń i finansów,

f) poczty i telekomunikacji,

g) oświaty i nauki,

h) opieki społecznej,

i) kultury, sztuki i rozrywki,

j) sportu i rekreacji,

k) turystyki i hotelarstwa,

l) projektowania i pracy twórczej,

m) drobnych usług rzemieślniczych takich, jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;

7) 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;

8) wysokość kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego - należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu obiektu budowlanego, mierzony od średniego poziomu terenu przy obiekcie w linii elewacji frontowej do poziomu kalenicy lub najwyższego punktu obiektu.

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) **MN**, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MW-U-KO**, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług lub obsługi komunikacji;

3) **MN-U**, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

4) **MN-MW-U**, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

5) **MN-U-RZM**, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zabudowy zagrodowej;

6) **U**, tereny usług;

7) **US**, teren usług sportu i rekreacji;

8) **G**, tereny górnictwa i wydobycia;

9) **U-P-RZ**, tereny usług lub produkcji lub zabudowy związanej z rolnictwem;

10) **U-P-KK**, tereny usług lub produkcji lub komunikacji kolejowej i szynowej;

11) **U-P**, tereny usług lub produkcji;

12) **CC**, teren cmentarza czynnego;

13) **ZP**, tereny zieleni urządzonej;

14) **ZN**, tereny zieleni naturalnej;

15) **RN**, teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

16) **RZM**, teren zabudowy zagrodowej;

17) **RZ**, teren zabudowy związanej z rolnictwem;

18) **RN-L**, teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu;

19) **L**, tereny lasu;

20) **WS**, tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

21) **KDD**, tereny dróg dojazdowych;

22) **KDL**, tereny dróg lokalnych;

23) **KDZ**, tereny dróg zbiorczych;

24) **KDG**, tereny dróg głównych;

25) **KDGP**, tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego;

26) **KR**, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

27) **KKK**, tereny komunikacji kolejowej;

28) **KO**, tereny obsługi komunikacji;

29) **IO**, tereny gospodarowania odpadami;

30) **IK**, tereny kanalizacji;

31) **IW**, tereny wodociągów;

32) **IT**, teren telekomunikacji;

33) **IG**, teren gazownictwa.

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 1,5 m 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,

k) realizację w pasach drogowych oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a linią zabudowy:

- sieci i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną,
- urządzeń związanych z obsługą komunikacji – zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury,
- obiektów komunikacji pieszej i rowerowej,
- dojść i dojazdów do budynków,
- zieleni;

l) w liniach rozgraniczających dróg urządzenia i obiekty związane z obsługą komunikacji mają spełniać następujące warunki:

- maksymalna wysokość elewacji nie może przekroczyć 3,5 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy wiat przystankowych, kiosków oraz innych obiektów i urządzeń komunikacji publicznej nie może przekroczyć 15 m^2;

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.

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.

6. Dopuszcza się przy ustaleniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dla trenów ustalonych w części szczegółowej uchwały, bilansowanie jej z sąsiednimi terenami zieleni nieurządzonej, oznaczonej symbolem ZN, stycznej do terenu dzielonego.

§ 7. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią tereny dróg publicznych, tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej oraz zieleni parkowej nie będącej, w dniu wejścia w życie planu, terenami prywatnymi oraz tereny dostępne dla ogółu społeczeństwa;

2) 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 m^2;

2) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt 1, dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi, jednak nie mniejszych niż 5 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyjmuje się od 60 do 120º;

4) szerokość frontu wydzielanych działek nie powinna być mniejsza niż 20,0 m – z wyłączeniem działek związanych z realizacją zabudowy szeregowej, komunikacji i infrastruktury technicznej, których szerokość nie może być mniejsza niż 2,0 m.

§ 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 oraz terenów oznaczonych symbolami 1G, 2G, 3G;

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

3) nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, tworzących pasma zieleni izolacyjnej dla dróg i kolei, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;

4) utrzymanie na terenach zieleni urządzonej, zieleni istniejącej, wprowadzenie zieleni średnio wysokiej oraz wysokiej, przy tym dobór gatunkowy musi gwarantować długotrwałe jej utrzymanie.

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 symbolami: MN– jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych;

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW-U-KO, MN-MW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego określonej w przepisach odrębnych;

3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych określonych w przepisach odrębnych;

4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: RZM, MN-U-RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej określonych w przepisach odrębnych;

5) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, określonych w przepisach odrębnych;

6) dla obiektów realizowanych oraz modernizowanych, mogących zwiększać zagrożenie hałasem, nakazuje się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej ograniczające emisję hałasu.

3. Natężenie pola elektrycznego i magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu wytwarzanego przez obiekty i urządzenia nie może powodować przekroczeń standardów środowiskowych.

4. Lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż dróg, oznaczonych symbolami: KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, powinna uwzględniać zachowanie norm dopuszczalnego natężenia hałasu.

5. 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.

6. Dla terenów z przeznaczeniem pod zabudowę, a znajdujących się w sąsiedztwie lasu, należy kształtować linię zabudowy z zastosowaniem przepisów odrębnych.

7. Przy zagospodarowaniu poszczególnych terenów, objętych ustaleniami planu, należy przyjąć zasadę, że istniejące urządzenia melioracyjne muszą spełniać warunki zachowania systemu, w sposób umożliwiający spełnienie przez nie zadań związanych z odwodnieniem terenów.

8. Dla terenów położonych częściowo lub w całości na obszarach na których nastąpiło zalanie wodami powodziowymi w roku 1997, obowiązują wymogi:

1) wymaga się stosowania technologii budowlanych i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;

2) wymaga się wyniesienia poziomu posadowienia posadzki parteru ponad poziom wód zalewowych;

3) zakazuje się stosowania podpiwniczeń;

4) wymaga się zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;

5) wymaga się zabezpieczenia przed powodzią istniejącej zabudowy w przypadku jej remontu lub modernizacji, poprzez zabezpieczenie obiektów i sieci budynków oraz samego budynku z zewnątrz.

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

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

11. Dla strefy ochrony dla zabudowań mieszkalnych, zakładów spożywczych I i II obowiązuje zakres ochrony , jak w przepisach odrębnych oraz:

1) w strefie I (w odległości 50 m od cmentarza) - zabrania się lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, oraz zakładów produkujących lub magazynujących artykuły spożywcze, zakładów żywienia zbiorowego, oraz wymaga się korzystania z gminnej sieci wodociągowej, w tym również do celów gospodarczych;

2) w strefie II (w odległości 150 m od cmentarza) - zabrania się lokalizacji nowych ujęć wody i korzystania z istniejących ujęć wody oraz wymaga się korzystania z gminnej sieci wodociągowej, w tym również do celów gospodarczych.

12. Dla linii elektroenergetycznych 100kV wraz z pasami technologicznymi o szerokości po 20 m od osi linii w obu kierunkach, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu jego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. 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) ograniczenie w zakresie zastosowania materiałów okładzinowych i pokryć dachowych - 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 2.

3. Dla obszaru strefy obserwacji archeologicznej(OW), oznaczonej na rysunku planu, z uwagi na domniemanie zawartości reliktów archeologicznych w obszarze wsi o metryce średniowiecznej, wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla obszaru strefy ścisłej ochrony zabytków archeologicznych (W) (grodzisko -założenie zamku Czarny Bór), dla obiektu o zachowanej formie krajobrazowej obowiązuje:

1) wyłączenie z wszelkiej działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć ich specyficzną formę;

2) priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu - dopuszcza się jedynie prowadzenie badań naukowych, prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem.

5. Ustala się ochronę obszarów ochrony konserwatorskiej zieleni historycznej, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne oraz priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich;

2) należy zachować i konserwować elementy historycznych układów przestrzennych, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, zieleń;

3) nowe inwestycje dopuszczalne są wyłącznie, jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia;

4) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie cmentarza należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

5) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne oraz priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich;

6) należy zachować i konserwować elementy historycznych układów przestrzennych, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, zieleń;

7) nowe inwestycje dopuszczalne są wyłącznie, jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia;

8) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie cmentarza należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

6. Ustala się ochronę dla budynków, obiektów, obszarów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ), wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:

1) obiekty zabytkowe należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnego lub projektowanego przeznaczenia do wartości obiektu;

2) zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, bryłę, kształt i geometrię dachu, zastosować tradycyjne materiały budowlane oraz kolorystykę elewacji;

3) utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;

4) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem obiektu;

5) utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi;

6) do wszelkich zamierzeń i działań (w tym zmiany przeznaczenia, przebudowy, rozbudowy i remontów, zagospodarowania terenu) mają zastosowanie przepisy szczególne dotyczące ochrony zabytków.

7) budynki i obszary znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:

LP.	OBIEKT	ADRES	NR BUDYNKU
1.	kościół paraf. p. w. NS Pana Jezusa	Czarny Bór	
2.	cmentarz komunalny	Czarny Bór	
3.	zespół pałacowo-parkowy	Czarny Bór	
4.	dom mieszkalny w zespole pałacowym, ob. szpital	Czarny Bór	
5.	dom mieszkalny	Czarny Bór Główna	14
6.	willa, ob. Ośrodek Zdrowia	Czarny Bór Kamiennogórska	22

8) obiekty wpisane do rejestru zabytków:

Lp.	obiekt	rodzaj obiektu	rejestr zabytków	data rejestru
1	zamek	zamek - ruina	A/4135/593	25.08.1959
2	pałac	pałac, ob. szpital leczenia odwykowego	A/4136/257	23.04.1951
3	oficyna	oficyna 1 w zespole pałacowym	A/4139/792/Wł	25.05.1981
4	oficyna	oficyna 2 w zespole pałacowym Parkowa 10	A/4140/802/Wł	14.05.1981
5	gospodarczy	Spichlerz Parkowa 6	A/3138/793/Wł	14.05.1981
6	park	park (w jego obszarze cmentarz rodowy rodziny von Portatius)	A/4137/860/Wł	18.09.1981

W stosunku do zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków obowiązują przepisy odrębne.

9) ochronie podlegają stanowiska archeologiczne, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ), Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (WEZ), w obrębie i zasięgu 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:

87-20	4	1	znalezisko luźne	neolit
87-20	5	2	znalezisko luźne	neolit
87-20	6	3	kopalnia, hałdy	okres nowożytny
87-20	7	4	kopalnia, hałda i szyb	okres nowożytny
87-20	8	5	kopalnia, hałda	okres nowożytny
87-20	9	6	kopalnia, hałda	okres nowożytny
87-20	10	7	kopalnia, hałda	okres nowożytny
87-20	11	8	kopalnia, hałda	okres nowożytny
87-20	12	9	kopalnia, hałdy i szyb	okres nowożytny

87-20	13	10	kopalnia, hałda	okres nowożytny
87-20	14	11	kopalnia, hałda	okres nowożytny
87-20	15	12	kopalnia, szyb	okres nowożytny
87-20	16	13	kopalnia, hałda i szyb	okres nowożytny
87-20	17	14	kopalnia, hałda	okres nowożytny
87-20	18	15	kopalnia, hałda	okres nowożytny
87-20	19	16	kopalnia, hałda i szyb	okres nowożytny
87-20	20	17	kopalnia, hałda	okres nowożytny
87-20	21	18	kopalnia, hałda i szyb	okres nowożytny
87-20	22	19	kopalnia, hałda i szyb	okres nowożytny
87-20	23	20	kopalnia, hałda i szyb	okres nowożytny
87-20	24	21	kopalnia, hałda i szyb	okres nowożytny
87-20	25	22	ślad osadnictwa osada średniowieczna	pradzieje
87-20	26	23	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
87-20	27	24	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
87-20	28	25	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
87-20	29	26	osada	późne średniowiecze
86-20	1	27	zamek	późne średniowiecze XIV-XV w.

7. 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) Obszary: Natura 2000 PLH020038 „Góry Kamienne”, Park Krajobrazowy Sudetów Wałbrzyskich;

2) 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;

3) Terenu górniczego „Grzędy II" ustanowionego w koncesji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 23/93 z dnia 10 marca 1993 r., udzielonej na wydobywanie melafiru ze złoża „Grzędy" i zmienionej późniejszymi decyzjami, w tym decyzją nr 33/2022 Marszałka Województwa Dolnośląskiego z dnia 4 listopada 2022 r., znak: DOW-G-I.7422.21.2022.JB, w obszarze którego obowiązuje:
   a) ograniczenia w użytkowaniu terenu ze względu na wydobywanie kopaliny ze złoża przy użyciu materiałów wybuchowych, z czym mogą wiązać się szkodliwe oddziaływania w postaci: rozrzutu odłamków skalnych, działania powietrznej fali uderzeniowej i szkodliwych drgań parasejsmicznych,
   b) do czasu zakończenia wydobycia kopaliny ze złoża przy użyciu środków strzałowych, w granicach przewidywanych stref szkodliwego oddziaływania robót strzałowych przy projektowaniu, realizacji i użytkowaniu danej inwestycji należy wziąć pod uwagę ewentualne wpływy prowadzonych na złożu robót strzałowych;
4) złoże melafiru „Grzędy", „Czarny Bór";
5) złoże węgla kamiennego „Viktoria" WK578ZG wraz z otworem wiertniczym o nazwie GV-19 - KWK „Victoria";
6) Obszaru górniczego „Grzędy I";
7) ujęcie wody w Czarnym Borze wraz ze strefą ochrony pośredniej;
8) głębinowe ujęcie wody w Czarnym Borze przy drodze wojewódzkiej nr 367, otwór wiertniczy hydrogeologiczny o nazwie 8330165-wodociąg-d/kopalnia-surowców-skalnych I;
9) pozostałej części województwa dolnośląskiego objętej uchwałą antysmogową w zakresie wymogów ekoprojektu;
10) linia elektroenergetyczna 220 kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 70 metrów (po 35 m od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu jego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) sieć gazowa podwyższonego średniego ciśnienia wraz z minimalną strefą ochronną 20 m od gazociągu DN300 i 30 m od gazociągu DN500 od osi gazociągu do granicy terenu projektowanego pod zainwestowanie z następującymi wyjątkami:
   a) dla przeznaczenia usługowego oraz funkcji usług publicznych - strefa ochronna wynosi 25 m od gazociągu DN300 oraz 40 m od DN500 licząc od osi gazociągu do granicy terenu,
   b) dla lokalizacji stacji paliw strefa ochronna wynosi 40 m od gazociągu DN300 licząc od osi gazociągu do ogrodzenia bazy lub granicy terenu;
12) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty i obszary przyrodniczo cenne podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych w tym: pomniki przyrody, obszary siedlisk przyrodniczych.
13) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków - Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (WEZ) w tym:

Lp.	obiekt	rodzaj obiektu	rejestr zabytków	data rejestru
1	zamek	zamek - ruina	A/4135/593	25.08.1959
2	pałac	pałac, ob. szpital leczenia odwykowego	A/4136/257	23.04.1951
3	oficyna	oficyna 1 w zespole pałacowym	A/4139/792/Wł	25.05.1981
4	oficyna	oficyna 2 w zespole pałacowym Parkowa 10	A/4140/802/Wł	14.05.1981

5	gospodarczy	Spichlerz Parkowa 6	A/3138/793/Wł	14.05.1981
6	park	park (w jego obszarze cmentarz rodowy rodziny von Portatius)	A/4137/860/Wł	18.09.1981

§ 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, poza historycznym założeniem parkowym, przy czym:

   a) szerokość nowo realizowanych dojazdów nie może być mniejsza niż 8 m,

   b) szerokość nowo realizowanych sięgaczy dojazdowych o długości:

      - do 50 m nie może być mniejsza niż 6,0 m,

      - od 50 m do 100 m nie może być mniejsza niż 8,0 m,

      - powyżej 100 m nie może być mniejsza niż 10,0 m,

   c) nowo realizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych,

   d) sięgacze dojazdowe nie mogą być dłuższe niż 150,0 m;

3) konieczność zachowania normatywnych trójkątów widoczności na skrzyżowaniach dróg publicznych, a także wykluczenia budowy nowych wjazdów na posesje w obszarze oddziaływania skrzyżowań, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa na podstawie przepisów odrębnych;

4) 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 stanowisko na 4 zatrudnionych dla produkcji, baz, składów,

   e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej usług,

   f) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego usługowego,

   g) dla pozostałych przeznaczeń nie wymienionych w lit. a)- f) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40 m^2 powierzchni użytkowej,

   h) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w lit. a) – g) podlega zsumowaniu,

   i) 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;

5) 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;

6) realizacja miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie: niezadaszonych miejsc postojowych, w obiektach budowlanych lub zamkniętych garażach zlokalizowanych na działkach budowlanych;

7) 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.

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 poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%:

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 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 Ql%,

c) nakaz zabezpieczenia konstrukcji nośnej przed skutkami powodzi, z uwzględnieniem odpowiedniego posadowienia i zabezpieczenia stelaży (profili), 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 2.

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) zachowuje się:

a) istniejący przebieg sieci gazowych podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy nominalnej DN500 oraz ciśnieniu PN1,6 MPa relacji: odgałęzienie Szosa Wałbrzyska/ Ptaszków - punkt pomiarowy Czarny Bór i odgałęzienie Boguszów - punkt pomiarowy Czarny Bór,

b) istniejący przebieg sieci gazowych podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy nominalnej DN300 oraz ciśnieniu PN1,6 MPa relacji: Ścięgny - punkt pomiarowy Czarny Bór i odgałęzienie Gorce - punkt pomiarowy Czarny Bór;

5) w przypadku modernizacji sieci strefy ochronne ustalone mogą być zmniejszone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

6) dla stref ochronnych od gazociągu ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,

b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,

c) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

d) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 6 m (po 3 m od osi gazociągu), zagospodarowanie zielenią niską,

e) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,

f) wszelkie zmiany zagospodarowania istniejących terenów zainwestowanych wymagają uzgodnienia z zarządcą sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) 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 Ql%,

c) nakaz zabezpieczenia konstrukcji nośnej przed skutkami powodzi, z uwzględnieniem odpowiedniego posadowienia i zabezpieczenia stelaży (profili), 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 2.

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 49 m.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej sieci przesyłowej.

2. Na obszarze objętym miejscowym planem, znajduje się fragment napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV wraz z pasem technologicznym, relacji Cieplice - Boguszów.

3. Wzdłuż przedmiotowej linii należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 50 metrów (po 25 metrów od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują ograniczenia użytkowania terenu. Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania:

1) w pasie technologicznym linii:

a) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj.:

- zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej typu szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole i podobne,

- zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,

- odstępstwa od tej zasady regulują przepisy odrębne,

b) należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zakaz tworzenia hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzenia roślinności wysokiej (powyżej 3 m) pod linią i w odległości po 16 metrów od osi linii w obu kierunkach;

2) teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę;

3) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) minimalna wymagana odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej 220 kV, regulują przepisy odrębne;

7) dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych wielotorowych, wielonapięciowych po trasie istniejącej linii o napięciu 220 kV;

8) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu;

9) realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach;

10) ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej 220 kV oraz nowych linii po ich ewentualnym wybudowaniu.

Rozdział 3.
Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1MN, 1.2MN, 1.3MN, 1.4MN, 1.5MN, 1.6MN, 1.7MN, 1.8MN, 1.9MN, 1.10MN, 1.11MN, 1.12MN, 1.13MN, 1.14MN, 1.15MN, 1.16MN, 1.17MN, 1.18MN, 1.19MN, 1.20MN, 1.21MN, 1.22MN, 1.23MN, 1.24MN, 1.25MN, 1.26MN, 1.27MN, 1.28MN, 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 3MN, 4MN, 5.1MN, 5.2MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9.1MN, 9.2MN, 9.3MN, 10MN, 11MN, 12MN.

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach do 4 mieszkań;

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:

a) 12,00 m na terenach oznaczonych symbolami: 1.1MN, 1.2MN, 1.3MN, 1.4MN, 1.5MN, 1.6MN, 1.7MN, 1.8MN, 1.9MN, 1.10MN, 1.11MN, 1.12MN, 1.13MN, 1.14MN, 1.15MN, 1.16MN, 1.17MN, 1.18MN, 1.19MN, 1.20MN, 1.21MN, 1.22MN, 1.23MN, 1.24MN, 1.25MN, 1.26MN, 1.27MN, 1.28MN, 9.1MN, 9.2MN, 9.3MN,

b) 9,00 m na pozostałych terenach;

2) kształtowanie połaci dachu budynków:

a) dachy o kącie nachylenia 30° do 50° na terenach oznaczonych symbolami: 1.1MN, 1.2MN, 1.3MN, 1.4MN, 1.5MN, 1.6MN, 1.7MN, 1.8MN, 1.9MN, 1.10MN, 1.11MN, 1.12MN, 1.13MN, 1.14MN, 1.15MN, 1.16MN, 1.17MN, 1.18MN, 1.19MN, 1.20MN, 1.21MN, 1.22MN, 1.23MN, 1.24MN, 1.25MN, 1.26MN, 1.27MN, 1.28MN, 9.1MN, 9.2MN, 9.3MN,

b) dachy o kącie nachylenia 35° do 45° na pozostałych terenach,

c) 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 50%,

d) 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:

a) 50% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 25% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) 20% dla zabudowy usługowej;

5) nadziemna intensywność zabudowy:

a) 0,001 - 0,70 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 0,001 - 0,80 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) 0,001 - 1,00 dla zabudowy usługowej;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 35% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) 50% dla zabudowy usługowej.

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

1) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi:

a) 1500 m^2 dla terenów oznaczonych symbolami: 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 3MN, 5.1MN, 5.2MN, 7MN, 8MN, 9.1MN, 9.2MN, 9.3MN, 10MN, 11MN, 12MN,

b) 800 m^2 dla pozostałych terenów;

3) obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy dla stref szczególnego zagrożenia powodzią ustalone w § 11 pkt 2 oraz § 13 ust. 9 pkt 6 i § 13 ust. 7 pkt 2.

§ 16. 1. Wyznacza się teren tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług lub obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW-U-KO.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) usługi;

3) obsługa komunikacji, w tym centrum przesiadkowe.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) lokalizacja zespołów garaży, a także budowa garaży podziemnych, wielopoziomowych i wbudowanych;

2) usługi sportu i rekreacji;

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 - stosować należy dachy, o kącie nachylenia 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 50%; przy stosowaniu dachów mansardowych lub o kształcie łukowym parametr ten nie może przekroczyć 65°;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 25%;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) 0,001 - 1,05 dla zabudowy mieszkaniowej,

b) 0,001 - 1,25 dla pozostałych przeznaczeń;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 35%;

6) nieprzekraczalna długość elewacji frontowej budynku do 70 m dla pojedynczego segmentu; z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc pierzeję zabudowy o niejednorodnej elewacji, jak również tworzyć zespoły zabudowy o kształtach rzutów zbliżonych do liter L i/lub U.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m^2.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2.1MN-U, 2.2MN-U, 2.3MN-U, 2.4MN-U, 2.5MN-U, 2.6MN-U, 2.7MN-U, 3.1MN-U, 3.2MN-U, 3.3MN-U, 3.4MN-U, 3.5MN-U, 3.6MN-U, 3.7MN-U, 3.8MN-U, 4.1MN-U, 4.2MN-U, 4.3MN-U, 5.1MN-U, 5.2MN-U, 5.3MN-U, 5.4MN-U, 5.5MN-U, 5.6MN-U, 5.7MN-U, 5.8MN-U, 5.9MN-U, 5.10MN-U, 5.11MN-U, 6.1MN-U, 6.2MN-U, 6.3MN-U, 6.4MN-U, 6.5MN-U, 6.6MN-U, 6.7MN-U, 6.8MN-U, 7.1MN-U, 7.2MN-U, 7.3MN-U, 7.4MN-U, 7.5MN-U, 7.6MN-U, 7.7MN-U, 7.8MN-U, 7.9MN-U, 7.10MN-U, 7.11MN-U, 8MN-U, 9.1MN-U, 9.2MN-U, 9.3MN-U, 9.4MN-U, 10.1MN-U, 10.2MN-U, 10.3MN-U, 10.4MN-U, 10.5MN-U, 11MN-U, 12.1MN-U, 12.2MN-U, 13MN-U.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) elektrownie słoneczne na terenach oznaczonych symbolami: 4.1MN-U, 4.2MN-U, 4.3MN-U, 9.1MN-U, 9.2MN-U, 9.3MN-U, 9.4MN-U, 10.1MN-U, 10.2MN-U, 10.3MN-U, 10.4MN-U, 10.5MN-U, 12.1MN-U, 12.2MN-U, 13MN-U;

2) istniejąca zabudowa zagrodowa;

3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach do 4 mieszkań;

4) 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:

a) 9,00 m na terenach oznaczonych symbolami: 9.1MN-U, 9.2MN-U, 9.3MN-U, 9.4MN-U, 5.1MN-U, 5.2MN-U, 5.3MN-U, 5.4MN-U, 5.5MN-U, 5.6MN-U, 5.7MN-U, 5.8MN-U, 5.9MN-U, 5.10MN-U, 5.11MN-U, 13MN-U,

b) 12,00 m na pozostałych terenach;

2) kształtowanie połaci dachu budynków:

a) dachy o kącie nachylenia połaci:

- 35° do 45° na terenach oznaczonych symbolami: 9.1MN-U, 9.2MN-U, 9.3MN-U, 9.4MN-U, 5.1MN-U, 5.2MN-U, 5.3MN-U, 5.4MN-U, 5.5MN-U, 5.6MN-U, 5.7MN-U, 5.8MN-U, 5.9MN-U, 5.10MN-U, 5.11MN-U, 13MN-U,

- 30° do 50° na pozostałych terenach,

b) 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 50%,

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:

a) 50% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 25% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) 20% dla zabudowy usługowej,

d) 60% dla zabudowy zagrodowej;

5) nadziemna intensywność zabudowy:

a) 0,001 - 0,70 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 0,001 - 0,80 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) 0,001 - 1,00 dla zabudowy usługowej,

d) 0,001 - 0,75 dla zabudowy zagrodowej;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 35% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) 50% dla zabudowy usługowej,

d) 35%dla zabudowy zagrodowej.

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

1) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi:

a) 1500 m^2 dla terenów oznaczonych symbolami: 4.1MN-U, 4.2MN-U, 4.3MN-U, 7.1MN-U, 7.2MN-U, 7.3MN-U, 7.4MN-U, 7.5MN-U, 7.6MN-U, 7.7MN-U, 7.8MN-U, 7.9MN-U, 7.10MN-U, 7.11MN-U, 8MN-U, 9.1MN-U, 9.2MN-U, 9.3MN-U, 9.4MN-U, 11MN-U, 13MN-U,

b) 800 m^2 dla pozostałych terenów;

3) dla lokalizacji elektrowni słonecznych obowiązuje:

a) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych,

b) moc ogniw fotowoltaicznych do i 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;

4) obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy dla stref szczególnego zagrożenia powodzią ustalone w § 11 pkt 2 oraz § 13 ust. 9 pkt 6 i § 13 ust. 7 pkt 2.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1MN-MW-U, 1.2MN-MW-U, 1.3MN-MW-U, 1.4MN-MW-U, 1.5MN-MW-U, 1.6MN-MW-U, 1.7MN-MW-U, 1.8MN-MW-U, 1.9MN-MW-U, 1.10MN-MW-U, 1.11MN-MW-U, 1.12MN-MW-U, 1.13MN-MW-U, 1.14MN-MW-U, 1.15MN-MW-U, 1.16MN-MW-U, 1.17MN-MW-U, 1.18MN-MW-U, 1.19MN-MW-U, 1.20MN-MW-U, 1.21MN-MW-U, 1.22MN-MW-U, 1.23MN-MW-U, 1.24MN-MW-U, 1.25MN-MW-U, 1.26MN-MW-U, 1.27MN-MW-U, 1.28MN-MW-U, 1.29MN-MW-U, 1.30MN-MW-U, 1.31MN-MW-U, 1.32MN-MW-U, 1.33MN-MW-U, 1.34MN-MW-U, 1.35MN-MW-U, 1.36MN-MW-U, 1.37MN-MW-U, 1.38MN-MW-U, 1.39MN-MW-U, 1.40MN-MW-U, 1.41MN-MW-U, 3.1MN-MW-U, 3.2MN-MW-U, 3.3MN-MW-U, 4MN-MW-U, 5MN-MW-U, 6MN-MW-U.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

3) usługi.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty produkcyjne, składy i magazyny na terenie oznaczonym symbolem 4MN-MW-U;

2) istniejąca zabudowa zagrodowa;

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:

   a) 9,00 m na terenach oznaczonych symbolami: 3.1MN-MW-U, 3.2MN-MW-U, 3.3MN-MW-U, 6MN-MW-U,

   b) 16,00 m na terenie oznaczonym symbolem 5MN-MW-U,

   c) 12,00 m na pozostałych terenach;

2) kształtowanie połaci dachu budynków:

   a) dachy o kącie nachylenia:

      - dachy o kącie nachylenia 35° do 45° na terenach oznaczonych symbolami: 3.1MN-MW-U, 3.2MN-MW-U, 3.3MN-MW-U, 6MN-MW-U;

      - dachy o kącie nachylenia 30° do 50° na pozostałych terenach,

   b) 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 50%,

   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:

   a) 50% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) 25% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

   c) 20% dla zabudowy usługowej;

5) nadziemna intensywność zabudowy:

a) 0,001 - 0,70 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 0,001 - 0,80 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) 0,001 - 1,00 dla zabudowy usługowej;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 35% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) 50% dla zabudowy usługowej.

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

1) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi:

a) 1500 m^2 dla terenów oznaczonych symbolami: 3.1MN-MW-U, 3.2MN-MW-U, 3.3MN-MW-U, 6MN-MW-U,

b) 800 m^2 dla pozostałych terenów;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów rolniczych dla obsługi lokalnych gospodarstw rolnych oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny pod warunkiem zachowania standardów ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych;

4) obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy dla stref szczególnego zagrożenia powodzią ustalone w § 11 pkt 2 oraz § 13 ust. 9 pkt 6 i § 13 ust. 7 pkt 2.

§ 19. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem: 2MN-MW-U.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

3) usługi.

3. Przeznaczenie uzupełniające-urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy - zgodnie z ustaleniami dla ochrony konserwatorskiej dotyczącej zabytkowego zespołu pałacowego- parkowego.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Nakaz realizacji działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1MN-U-RZM, 1.2MN-U-RZM, 1.3MN-U-RZM, 1.4MN-U-RZM, 1.5MN-U-RZM, 1.6MN-U-RZM, 1.7MN-U-RZM, 1.8MN-U-RZM, 1.9MN-U-RZM, 1.10MN-U-RZM, 1.11MN-U-RZM, 1.12MN-U-RZM, 1.13MN-U-RZM, 1.14MN-U-RZM, 1.15MN-U-RZM, 1.16MN-U-RZM, 1.17MN-U-RZM, 1.18MN-U-RZM, 1.19MN-U-RZM, 1.20MN-U-RZM, 1.21MN-U-RZM, 1.22MN-U-RZM, 1.23MN-U-RZM, 1.24MN-U-RZM, 1.25MN-U-RZM, 1.26MN-U-RZM, 1.27MN-U-RZM, 1.28MN-U-RZM, 1.29MN-U-RZM, 1.30MN-U-RZM, 1.31MN-U-RZM, 1.32MN-U-RZM, 2MN-U-RZM.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi;

3) zabudowa zagrodowa.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) drobna produkcja;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach do 4 mieszkań;

3) produkcja rolnicza i ogrodnicza w formie szklarni i inspektów;

4) działalność agroturystyczna związana z zabudową zagrodową;

5) 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 12,00 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 1,50 -150 dla zabudowy o powierzchni powyżej 300 m^2;

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:

a) 50% - dla przeznaczenia mieszkaniowego, z dopuszczeniem zmniejszenia parametru do 25% dla nieruchomości zainwestowanych,

b) 15% - dla pozostałych przeznaczeń;

5) nadziemna intensywność zabudowy:

a) 0,001 - 0,75 dla zabudowy związanej z rolnictwem oraz zabudowy usługowej,

b) 0,001 - 0,60 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) 0,001 - 1,00 dla zabudowy drobnej produkcji oraz zabudowy pozostałej;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) 35% dla zabudowy związanej z rolnictwem oraz zabudowy usługowej,

b) 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) 50% dla zabudowy drobnej produkcji oraz zabudowy pozostałej;

7) nieprzekraczalna szerokość dla pojedynczego segmentu elewacji budynku w układzie kalenicowym do 70 m.

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

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów rolniczych dla obsługi lokalnych gospodarstw rolnych pod warunkiem zachowania standardów ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych;

2) 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);

3) obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy dla stref szczególnego zagrożenia powodzią ustalone w § 11 pkt 2 oraz § 13 ust. 9 pkt 6 i § 13 ust. 7 pkt 2.

§ 21. 1. Wyznacza się teren usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1U, 1.2U.

2. Przeznaczenie podstawowe – usługi, teren wspólnot wyznaniowych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z ustaleniami dla ochrony konserwatorskiej dotyczącej zabytkowego zespołu sakralnego.

4. Nakaz realizacji działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.1U, 2.2U, 2.3U, 2.4U, 2.5U, 2.6U, 2.7U, 2.8U, 3.1U, 3.2U, 3.3U, 4U, 7U.

2. Przeznaczenie podstawowe - usługi.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) elektrownie słoneczne;

3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach do 4 mieszkań na terenie oznaczonym symbolem 7U;

4) tereny obsługi komunikacji, w tym stacje paliw na terenie oznaczonym symbolem 7U;

5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na terenie oznaczonym symbolem 7U;

6) 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 - 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) nadziemna intensywność zabudowy 0,001 - 0,40;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%.

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

1) dla lokalizacji elektrowni słonecznych obowiązuje:

a) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych,

b) moc ogniw fotowoltaicznych do i 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;

2) obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy dla stref szczególnego zagrożenia powodzią ustalone w § 11 pkt 2 oraz § 13 ust. 9 pkt 6 i § 13 ust. 7 pkt 2.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5U, 6U.

2. Przeznaczenie podstawowe – usługi.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z ustaleniami dla ochrony konserwatorskiej dotyczącej zabytkowego zespołu pałacowego-parkowego.

4. Nakaz realizacji działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1US, 2US.

2. Przeznaczenie podstawowe - usługi sportu i rekreacji.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) elektrownie słoneczne;

2) usługi, dopuszcza się dla terenu oznaczonego 2US zamianę na przeznaczenie podstawowe;

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 - 12,00 m;

2) kształtowanie połaci dachu budynków - dachy strome o kącie nachylenia połaci głównych do 50 stopni lub płaskie, pulpitowe, łukowe o zmiennej geometrii połaci;

3) pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, a także innymi materiałami izolacyjnymi, które nie spowodują obniżenia walorów formy architektonicznej danego obiektu;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%;

5) nadziemna intensywność zabudowy 0,00 - 0,30;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30%.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny górnictwa i wydobycia, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1G, 2G, 3.1G, 3.2G.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) tereny górnictwa i wydobycia - obszar i teren górniczy zagospodarowany zgodnie z koncesją;

2) produkcja.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia towarzyszące;

2) składowanie humusu i nadkładu oraz budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi przeznaczenia podstawowego.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami;

2) nakaz zachowania istniejących i wprowadzanie nowych elementów zieleni wysokiej w strefie izolacyjnej od terenów przyległych;

3) należy zachować drożność istniejących rowów odwadniających.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego 10,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia parametru zabudowy dla części zabudowy uzasadnionej technologicznie jednak nie przekraczającej 49 m;

2) kształtowanie połaci dachu budynków - dachy strome o kącie nachylenia połaci głównych do 50 stopni lub płaskie, pulpitowe, łukowe o zmiennej geometrii połaci;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 80%;

4) nadziemna intensywność zabudowy 0,00 - 0,50;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 20%;

6) nieprzekraczalna długość elewacji frontowej budynku do 50 m dla pojedynczego segmentu.

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

1) parametry eksploatacji regulowane będą na bieżąco, według warunków określonych w planie ruchu zakładu górniczego, w oparciu o przepisy odrębne;

2) kształtowanie wyrobisk i zwałowisk w sposób umożliwiający ich przyszłe zagospodarowanie;

3) sukcesywna rekultywacja wyrobiska poeksploatacyjnego oraz terenów zwałowisk w kierunku leśnym w obszarach umożliwiających ten kierunek rekultywacji; na terenach Lasów Państwowych będących własnością Skarbu Państwa, dopuszcza się wyłącznie kierunek leśny rekultywacji;

4) za powierzchnię zabudowy w obszarze terenu uznaje się obszar pod zabudową kubaturową;

5) za powierzchnie biologicznie czynną, w obszarze terenu uznaje się nawierzchnie: ziemne, skalne, w tym pokryte roślinnością oraz wodami powierzchniowymi.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1U-P, 1.2U-P, 1.3U-P, 1.4U-P, 1.5U-P, 1.6U-P, 1.7U-P, 1.8U-P, 1.9U-P, 1.10U-P, 2U-P.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) usługi;

2) produkcja.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) teren zabudowy związanej z rolnictwem;

2) tereny obsługi komunikacji, w tym stacje paliw;

3) stacja obsługi pojazdów;

4) usługi sportu i rekreacji;

5) 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 - 12,00 m;

2) maksymalna wysokość zabudowy związanej z technologią produkcji, liczona do wysokości najwyższego punktu obiektu budowlanego - 49,00 m;

3) kształtowanie połaci dachowych - dachy o kącie nachylenia połaci głównych do 50 stopni lub płaskie, łukowe o zmiennej geometrii połaci;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 25%;

5) nadziemna intensywność zabudowy 0,001 - 1,00;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50%;

7) nieprzekraczalna długość elewacji frontowej budynku do 70 m dla pojedynczego segmentu; z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc pierzeję zabudowy

o niejednorodnej elewacji, jak również tworzyć zespoły zabudowy o kształtach rzutów zbliżonych do liter L i/lub U.

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

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m^2;

2) tereny w części położone są w strefach kontrolowanych od sieci gazowych podwyższonego średniego ciśnienia, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;

3) tereny położone są w części w pasie technologicznym elektroenergetycznej sieci przesyłowej o napięciu 220 kV relacji Boguszów - Cieplice planowanej do przebudowy jako linia elektroenergetyczna 400 kV albo linia wielotorowa;

4) dla lokalizacji elektrowni słonecznych obowiązuje:

a) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych,

b) moc ogniw fotowoltaicznych do i 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;

5) obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy dla stref szczególnego zagrożenia powodzią ustalone w § 11 pkt 2 oraz § 13 ust. 9 pkt 6 i § 13 ust. 7 pkt 2.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny usług lub produkcji lub zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U-P-RZ, 2U-P-RZ.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) usługi;

2) produkcja;

3) zabudowa związana z rolnictwem.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) tereny obsługi komunikacji, w tym stacje paliw;

2) stacja obsługi pojazdów;

3) usługi sportu i rekreacji;

4) 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 - 12,00 m;

2) maksymalna wysokość zabudowy związanej z technologią produkcji, liczona do wysokości najwyższego punktu obiektu budowlanego - 49,00 m;

3) kształtowanie połaci dachowych- dachy o kącie nachylenia połaci głównych do 50 stopni lub płaskie, łukowe o zmiennej geometrii połaci;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 25%;

5) nadziemna intensywność zabudowy 0,001 - 1,00;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50%;

7) nieprzekraczalna długość elewacji frontowej budynku do 70 m dla pojedynczego segmentu; z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc pierzeję zabudowy

o niejednorodnej elewacji, jak również tworzyć zespoły zabudowy o kształtach rzutów zbliżonych do liter L i/lub U.

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

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m^2;

2) dla lokalizacji elektrownisłonecznych obowiązuje:

a) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych,

b) moc ogniw fotowoltaicznych do i 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;

3) obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy dla stref szczególnego zagrożenia powodzią ustalone w § 11 pkt 2 oraz § 13 ust. 9 pkt 6 i § 13 ust. 7 pkt 2.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny usług lub produkcji lub komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U-P-KK.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) usługi;

2) produkcja;

3) komunikacja kolejowa i szynowa.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) tereny obsługi komunikacji, w tym stacje paliw;

2) stacja obsługi pojazdów;

3) usługi sportu i rekreacji;

4) 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 - 20,00 m;

2) maksymalna wysokość zabudowy związanej z technologią produkcji, liczona do wysokości najwyższego punktu obiektu budowlanego - 49,00 m;

3) kształtowanie połaci dachowych - dachy o kącie nachylenia połaci głównych do 50 stopni lub płaskie, łukowe o zmiennej geometrii połaci;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 5%;

5) nadziemna intensywność zabudowy:

a) 0,001 - 1,80 dla produkcji,

b) 0,001 - 1,50 dla pozostałych przeznaczeń;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) 75% dla produkcji,

b) 50% dla pozostałych przeznaczeń;

7) nieprzekraczalna długość elewacji frontowej budynku do 200 m dla pojedynczego segmentu; z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą tworząc pierzeję zabudowy o niejednorodnej elewacji, jak również tworzyć zespoły zabudowy o kształtach rzutów zbliżonych do liter L i/lub U.

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

1) tereny w części położone są w strefach kontrolowanych od sieci gazowych podwyższonego średniego ciśnienia, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;

2) tereny położone są w części w pasie technologicznym elektroenergetycznej sieci przesyłowej o napięciu 220 kV relacji Boguszów - Cieplice planowanej do przebudowy jako linia elektroenergetyczna 400 kV albo linia wielotorowa;

3) dla lokalizacji elektrowni słonecznych obowiązuje:

a) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych,

b) moc ogniw fotowoltaicznych do i 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;

4) obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy dla stref szczególnego zagrożenia powodzią ustalone w § 11 pkt 2 oraz § 13 ust. 9 pkt 6 i § 13 ust. 7 pkt 2.

§ 29. 1. Wyznacza się teren cmentarza czynnego, oznaczone na rysunku planu symbolem 1CC.

2. Przeznaczenie podstawowe - teren cmentarza czynnego.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia towarzyszące związane z funkcjonowaniem cmentarza;

2) infrastruktura techniczna wyłącznie związana z obsługą cmentarza.

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 - 6 m;

2) kształtowanie połaci dachu budynków - kształtowanie bryły obiektu zgodnie z projektem indywidualnym;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 70%;

4) nadziemna intensywność zabudowy 0,00 - 0,30;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 20%.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1ZP, 1.2ZP, 1.3ZP, 1.4ZP, 1.5ZP, 1.6ZP, 1.7ZP, 1.8ZP, 1.9ZP, 1.10ZP, 1.11ZP, 1.12ZP, 1.13ZP.

2. Przeznaczenie podstawowe - teren zieleni parkowej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy za wyjątkiem budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną (tj. obiektów hydrotechnicznych, hydroenergetycznych, itp.) - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%.

§ 31. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2ZP.

2. Przeznaczenie podstawowe - teren zieleni parkowej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) nakaz realizacji działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych;

2) obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy dla stref szczególnego zagrożenia powodzią ustalone w § 11 pkt 2 oraz § 13 ust. 9 pkt 6 i § 13 ust. 7 pkt 2.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1ZN, 1.2ZN, 1.3ZN, 1.4ZN, 1.5ZN, 1.6ZN, 1.7ZN, 1.8ZN, 1.9ZN, 1.10ZN, 1.11ZN, 1.12ZN, 1.13ZN, 1.14ZN, 1.15ZN, 1.16ZN, 1.17ZN, 1.18ZN, 1.19ZN, 1.20ZN, 1.21ZN, 1.22ZN, 1.23ZN, 1.24ZN, 1.25ZN, 1.26ZN, 1.27ZN, 1.28ZN, 2.1ZN, 2.2ZN, 2.3ZN, 2.4ZN, 2.5ZN, 2.6ZN, 2.7ZN, 2.8ZN, 2.9ZN, 2.10ZN, 2.11ZN, 2.12ZN, 2.13ZN, 2.14ZN.

2. Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni naturalnej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 90%.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1RN, 1.2RN, 1.3RN, 1.4RN, 1.5RN, 1.6RN, 1.7RN, 1.8RN, 1.9RN, 1.10RN, 1.11RN, 1.12RN, 1.13RN, 1.14RN, 1.15RN, 1.16RN, 1.17RN, 1.18RN, 1.19RN, 1.20RN, 1.21RN, 1.22RN, 1.23RN, 1.24RN, 1.25RN, 1.26RN, 1.27RN, 1.28RN, 1.29RN, 1.30RN, 1.31RN, 1.32RN, 1.33RN, 1.34RN, 1.35RN, 1.36RN, 1.37RN, 1.38RN, 1.39RN, 1.40RN, 1.41RN, 1.42RN, 1.43RN, 1.44RN, 1.45RN, 1.46RN, 1.47RN, 1.48RN, 1.49RN, 1.50RN, 1.51RN, 1.52RN, 1.53RN, 2RN, 3RN, 4.1RN, 4.2RN, 4.3RN, 4.4RN.

2. Przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia towarzyszące zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - prowadzenie gospodarki rolnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną (tj. obiektów hydrotechnicznych, hydroenergetycznych, itp.).

§ 34. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM.

2. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa.

3. Przeznaczenie uzupełniające - 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 - 9,00 m;

2) kształtowanie połaci dachu budynków:

   a) dachy o kącie nachylenia 35° do 45°,

   b) 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 50%,

   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 - 70%;

5) nadziemna intensywność zabudowy 0,001 - 0,30;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 25%.

§ 35. 1. Wyznacza się, teren zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony na rysunku planu symbolem 1RZ.

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa związana z rolnictwem, produkcja w gospodarstwach rolnych hodowlanych, ogrodniczych.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi związane z rolnictwem;

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, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego - 12,00 m;

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) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych, dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu ich w zakresie 1,50 - 150 dla zabudowy o powierzchni powyżej 300 m^2;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20%;

4) nadziemna intensywność zabudowy 0,001 - 1,00;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50%.

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

§ 36. 1. Wyznacza się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RN-L, 2RN-L, 3RN-L, 4RN-L, 5RN-L, 6RN-L, 7RN-L, 8RN-L, 9RN-L, 10RN-L, 11RN-L.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) tereny rolnicze z zakazem zabudowy;

2) tereny lasów.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia towarzyszące zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - prowadzenie gospodarki rolnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 37. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone symbolami: 1.1L, 1.2L, 1.3L, 1.4L, 1.5L, 1.6L, 1.7L, 1.8L, 1.9L, 1.10L, 1.11L, 1.12L, 1.13L, 1.14L, 1.15L, 1.16L, 1.17L, 1.18L, 1.19L, 1.20L, 2L.

2. Przeznaczenie podstawowe - tereny lasów.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia towarzyszące zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną (tj. obiektów hydrotechnicznych, hydroenergetycznych, itp.) lokalizowanych na terenie 1.1L, 1.2L, 1.3L, 1.4L, 1.5L, 1.6L, 1.7L, 1.8L, 1.9L, 1.10L, 1.11L, 1.12L, 1.13L, 1.14L, 1.15L, 1.16L, 1.17L, 1.18L, 1.19L, 1.20L, 2L;

2) na terenie oznaczonym symbolem 2L, w obszarze istniejącego złoża „Grzędy”, obowiązuje zachowanie zespołów zieleni wysokiej w celu zwiększenia ochrony akustycznej terenów podlegających ochronie, teren stanowi również łącznik ekologiczny pomiędzy terenami leśnymi: 1.11L, 1.13L.

§ 38. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS, 17WS, 18WS, 19WS, 20WS, 21WS, 22WS, 23WS, 24WS, 25WS, 26WS, 27WS, 28WS, 29WS, 30WS, 31WS, 32WS, 33WS.

2. Przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) budowa urządzeń i obiektów wodnych związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz z retencją;

2) zieleń urządzona przywodna.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) nakaz zachowania ochrony istniejących elementów zieleni, dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych;

2) zakaz:

a) wykonywania czynności mogących utrudnić ochronę przed powodzią,

b) wszelkich zmian użytkowania terenów, składowania materiałów i wykonywania innych robót, z wyjątkiem związanych z regulacją i utrzymywaniem wód i budowli ochronnych,

c) uszkadzania umocnień.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Całkowity zakaz zabudowy w tym ogrodzeń, za wyjątkiem urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem cieków wodnych oraz budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną (tj. obiektów hydrotechnicznych, hydroenergetycznych, itp.).

§ 39. 1. Wyznacza się tereny:

1) oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD o przeznaczeniu podstawowym – tereny dróg dojazdowych;

2) oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL o przeznaczeniu podstawowym – tereny dróg lokalnych;

3) oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ o przeznaczeniu podstawowym – tereny dróg zbiorczych;

4) oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDG, 2KDG o przeznaczeniu podstawowym – tereny dróg głównych;

5) oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDGP o przeznaczeniu podstawowym – tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego.

2. Szerokość dróg zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustalonymi o parametrze:

1) do 25 m dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD;

2) do 30 m dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL;

3) do 40 m dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ;

4) do 80 m dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDG, 2KDG;

5) do 80 m dla terenu oznaczonego symbolem 1KDGP;

z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań.

§ 40. 1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR, 28KR, 29KR, 30KR, 31KR, 32KR, 33KR, 34KR, 35KR, 36KR, 37KR, 38KR, 39KR, 40KR, 41KR, 42KR, 43KR, 44KR, 45KR, 46KR, 47KR, 48KR, 49KR, 50KR, 51KR, 52KR, 53KR, 54KR, 55KR, 56KR, 57KR, 58KR, 59KR, 60KR, 61KR, 62KR, 63KR, 64KR, 65KR, 66KR.

2. Przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. Ustala się szerokość dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi na rysunku planu o parametrze do 20 m z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań.

§ 41. 1. Wyznacza się tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KKK.

2. Przeznaczenie podstawowe - tereny komunikacji kolejowej.

3. Zasady zagospodarowania - lokalizacja budowli i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego w ramach linii kolejowej.

4. Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy oraz budowę nowych budynków, budowli i urządzeń technicznych służących do prowadzenia ruchu kolejowego.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - tereny kolejowe zgodnie z rysunkiem planu stanowią teren zamknięty w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 42. 1. Wyznacza się tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KO, 2KO, 3KO.

2. Przeznaczenie podstawowe - obsługa komunikacji.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) lokalizacja zespołów garaży, a także budowa garaży podziemnych, wielopoziomowych i wbudowanych;

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, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego - 6 m;

2) kształtowanie połaci dachowych- stosować należy dachy, o kącie nachylenia do 35°;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 5%;

4) nadziemna intensywność zabudowy: 0,001 - 1,00;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 95%.

§ 43. 1. Wyznacza się tereny:

1) oznaczony na rysunku planu symbolem - 1IO, o przeznaczeniu podstawowym teren gospodarowania odpadami;

2) oznaczony na rysunku planu symbolem - 1IK, 2IK, 3IK o przeznaczeniu podstawowym teren kanalizacji;

3) oznaczony na rysunku planu symbolem - 1IW, 2IW, 3IW, 4IW o przeznaczeniu podstawowym teren wodociągów;

4) oznaczony na rysunku planu symbolem - 1IT, o przeznaczeniu podstawowym teren telekomunikacji;

5) oznaczony na rysunku planu symbolem - 1IG, o przeznaczeniu podstawowym teren gazownictwa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) elektrownie słoneczne na terenach oznaczonych symbolami: 1IO, 1IK, 2IK, 3IK; dla terenu oznaczonego 1IO dopuszcza się zamianę na przeznaczenie podstawowe;

2) urządzenia towarzyszące.

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

1) wysokość zabudowy do 6,0 m z dopuszczeniem zwiększenia parametru zabudowy dla części zabudowy uzasadnionej technologicznie jednak nie więcej niż 49 m;

2) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° oraz dachy płaskie;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 5%;

4) nadziemna intensywność zabudowy - 0,00 - 1,00;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 95%;

6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku - 40 m.

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

1) na terenie oznaczonych symbolami: 1IO, 1IK, 2IK, 3IK obowiązuje:

a) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych,

b) moc ogniw fotowoltaicznych do i 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,

d) elektrownie słoneczne mogą stanowić dominującą formę wykorzystania terenu;

2) na terenie oznaczonych symbolem 1IK, 2IK, 3IK obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy dla stref szczególnego zagrożenia powodzią ustalone w § 11 pkt 2 oraz § 13 ust. 9 pkt 6 i § 13 ust. 7 pkt 2.

Rozdział 4.

§ 44. 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:

1) 5% dla terenów oznaczonych symbolami: US, ZP;

2) 30% dla pozostałych terenów.

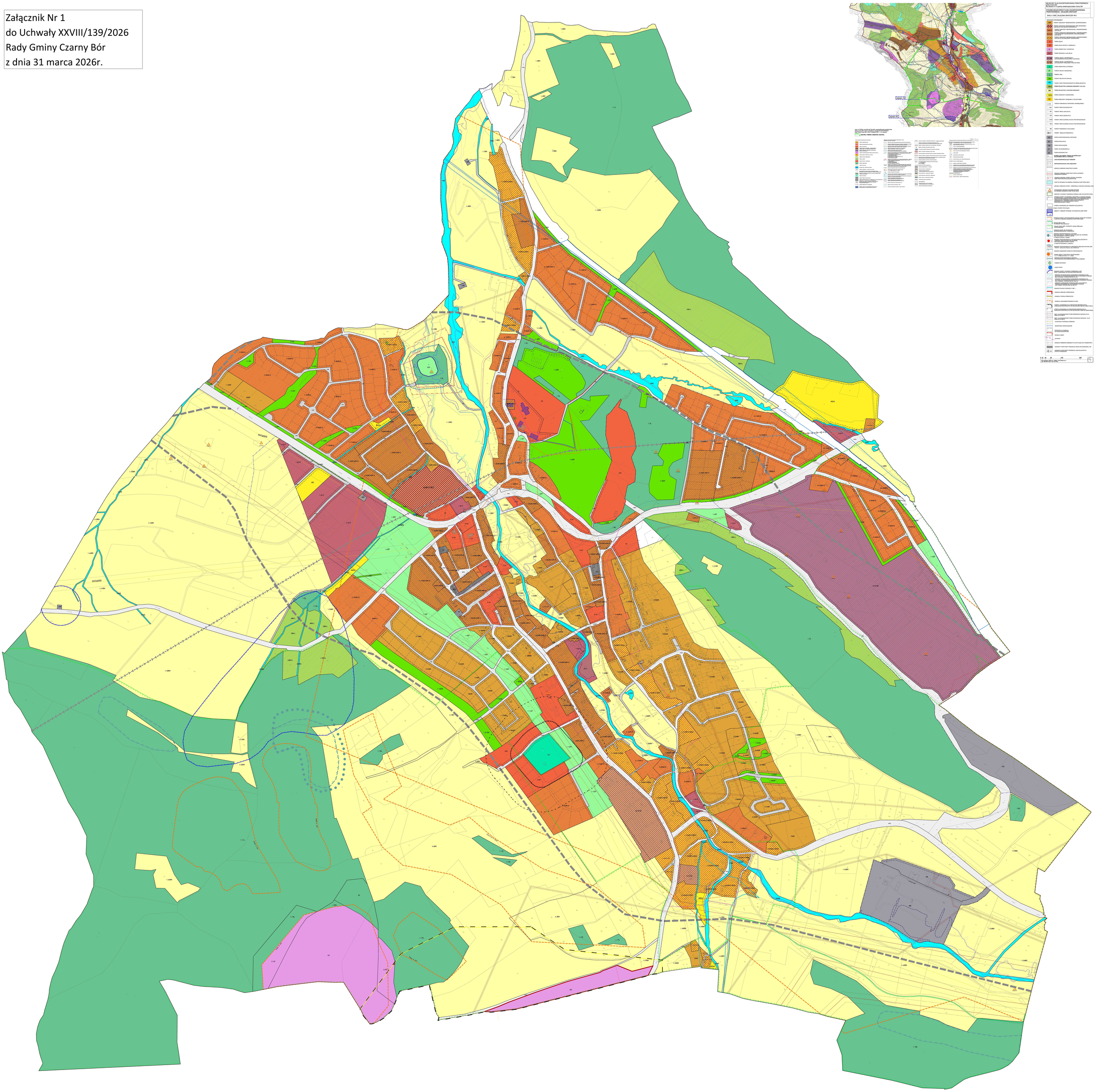
Rozdział 5.
Przepisy końcowe

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy Czarny Bór:
Marzena Łatka

Załącznik Nr 1
do Uchwały XXVIII/139/2026
Rady Gminy Czarny Bór
z dnia 31 marca 2026r.


1.1BN
1.1BN
1.1BN

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVIII/139/2026
Rady Gminy Czarny Bór
z dnia 31 marca 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czarny Bór o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarny Bór dla obszaru nr 4 w granicy ewidencyjnej obrębu Czarny Bór

Na podstawie 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.) 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), Rada Gminy Czarny Bór przyjmuje rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarny Bór dla obszaru nr 4 w granicy ewidencyjnej obrębu Czarny Bór.

Do wyłożonego do publicznego wglądu, w dniach od 4 luty 2025 r. do 24 luty 2025r., projektu miejscowego planu, w ustalonym nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym na dzień 10 marca 2025 r, wpłynęło 12 uwag, z czego 6 zostało nieuwzględnionych.

Do wyłożonego do publicznego wglądu, w dniach 23 grudnia 2025 r. do 12 stycznia 2026 r. projektu miejscowego planu, w ustalonym nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym na dzień 26 styczeń 2026, nie wpłynęły uwagi.

Uwagi zostały rozstrzygnięte zgodnie z załącznikiem tabelarycznym do przedmiotowego rozstrzygnięcia.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU od 4 luty 2025 r. do 24 luty 2025 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarny Bór dla obszaru nr 4 w granicy ewidencyjnej obrębu Czarny Bór.

Lp	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Czarny Bór		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czarny Bór w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	2025-02-20	K_G Drewex	518/7 518/8	RZ - tereny zabudowy związanej z rolnictwem	**Uwaga uwzględniona w części**	**Uwaga nieuwzględniona w części**	**Uwaga uwzględniona w części**	**Uwaga nieuwzględniona w części**	Uwzględnić w zakresie obowiązującego planu poprzez ustalenie terenu produkcji i usług oraz pozostawienie przeznaczenia związanego z zabudową rolniczą. Nie dopuszcza się przeznaczenia związanego z gospodarowaniem odpadami, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej.
2.	2025-02-27	L_S_	287, 286/1, 286/2, 286/3	8U- tereny usług	**Uwaga uwzględniona**		**Uwaga uwzględniona**		-
3.	2025-03-05	SPA A Świt Arkadiusz	811, 95/2	3.1MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12MN-U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług ZN - tereny zieleni naturalnej		**Uwaga nieuwzględniona**		**Uwaga nieuwzględniona**	Uwaga dla dz. 811 nieuwzględniona. Wnioskowana nieruchomość zlokalizowana jest przy istniejącej obwodnicy, którą transportowany jest urobek z kopalni Grzędy do bocznicy kolejowej. W związku z powyższym brak jest możliwości sytuowania nowego osiedla o charakterze mieszkaniowym ze względu na niekorzystny klimat akustyczny. Brak jest również możliwości lokowania nowych zjazdów szczególnie, że nieruchomość położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie łuku drogi. W celu obsługi kolejnych nieruchomości przyległych do drogi kategorii zbiorczej niezbędne jest wykonanie wyprzedzająco drogi serwisowej, która będzie włączona do przedmiotowej drogi zgodnie z przepisami odrębnymi (w sprawie

				KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej					ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie), która wynosi „na terenie zabudowy nie mniejsze niż 300 m, …. „Przy czym na drodze klasy Z należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę.” Uwaga dla dz. 95/2 nieuwzględniona. Linia zabudowy została wyznaczona od drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi jako wymóg ustawowy.
4.	2025-03-07	Cz_P	60/7, 60/8	RN- teren rolnictwa z zakazem zabudowy		**Uwaga nieuwzględniona**		**Uwaga nieuwzględniona**	Wniosek o zabudowę turystyczno-rekreacyjno-wypoczynkową. Brak zgodności ze studium. Działki położone w znacznej odległości od istniejącego układu osadniczego.
5.	2025-03-07	SPA A Świt Arkadiusz	806/1	RN- teren rolnictwa z zakazem zabudowy		**Uwaga nieuwzględniona**		**Uwaga nieuwzględniona**	Wniosek o zabudowę mieszkaniową dotyczy w znacznej części obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, na którym to obowiązuje ustawowy zakaz zabudowy dla tego typu budynków. Brak zgodności ze studium dla zmiany przeznaczenia z terenu rolnictwa z zakazem zabudowy (RN) na zabudowę mieszkaniową.
6.	2025-03-10	B_J	1G- 3G	1G -3G tereny górnictwa i wydobycia		**Uwaga nieuwzględniona**		**Uwaga nieuwzględniona**	Lokalizacja kopalni jest zgodna ze studium. Nowa lokalizacja kopalni oddala uciążliwości powodowane przez kopalnię od części zabudowanych zabudową mieszkaniową miejscowości Grzędy oraz Czarny Bór.
7.	2025-03-10	Cz_P	811,95/2	3.1MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12MN-U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług ZN - tereny zieleni naturalnej KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej		**Uwaga nieuwzględniona**		**Uwaga nieuwzględniona**	Uwaga dla dz. 811 nieuwzględniona zgodnie z uwagą nr 3, jak również zgodnie z następującymi przesłankami: 1. Nieruchomość nie posiada prawa zabudowy na podstawie obowiązującego planu miejscowego, tak więc nie może być podzielona inaczej niż w trybie rolnym. 2. Zaproponowany podział nie odzwierciedla stanu faktycznego – topograficznego oraz nie respektuje najbliższego sąsiedztwa tj. nie uwzględnia braku możliwości bezpośredniego zjazdu z drogi zbiorczej (obwodnicy łączącej kopalnię z bocznicą przeznaczoną dla ruchu pojazdów o znacznej masie), wykonania trójkątów widoczności zjazdu oraz skrętów, placu manewrowego na końcu sięgacza, skap wynikających z niezbędnej makroniwelacji dla zachowania niwelety drogi, rezerwy miejsca dla wykonania niezbędnej infrastruktury w pasie drogowym (wodociągu, kanalizacji, kabla energetycznego, odwodnienia) . 3. Docelowo sięgacz drogowy o długości 150m ma obsługiwać 15 budynków mieszkalnych, co narusza status drogi wewnętrznej, w związku ze znaczną długością sięgacza oraz ilością nieruchomości droga ta powinna posiadać wjazd i zjazd z osiedla oraz posiadać stosowne włączenie do obwodnicy nie w sposób bezpośredni lecz poprzez drogę serwisową. 4. Zaproponowany podział nie umożliwia dojazdu pojazdom ratowniczym oraz pojazdom komunalnym, jak również pojazdom obsługującym przyszłe budowy. Uwaga dla dz. 95/2 nieuwzględniona zgodnie z uwagą nr 3. Linia zabudowy została wyznaczona od drogi zbiorczej zgodnie z przepisami

									odrębnymi jako wymóg ustawowy.
8.	2025-03-10	D_A	29/19, 29/46	1U-P tereny usług lub produkcji	**Uwaga uwzględniona w części**	**Uwaga nieuwzględniona w części**	**Uwaga uwzględniona w części**	**Uwaga nieuwzględniona w części**	Zgodnie z ustaleniami studium istnieje możliwość dopuszczenia dla terenów oznaczonych symbolem P, P1 terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, co oznacza dopuszczenie terenów zabudowy związanej z rolnictwem (RZ), które to z kolei zawierają, zgodnie z rozporządzeniem dotyczącym planów miejscowych, tereny zabudowy zagrodowej.
9.	2025-03-10	D_A	29/23	1U-P tereny usług lub produkcji	**Uwaga uwzględniona w części**	**Uwaga nieuwzględniona w części**	**Uwaga uwzględniona w części**	**Uwaga nieuwzględniona w części**	Zgodnie z ustaleniami studium istnieje możliwość dopuszczenia dla terenów oznaczonych symbolem P, P1 terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, co oznacza dopuszczenie terenów zabudowy związanej z rolnictwem (RZ), które to z kolei zawierają, zgodnie z rozporządzeniem dotyczącym planów miejscowych, tereny zabudowy zagrodowej.
10.	2025-03-10	D_A	29/31	RN- teren rolnictwa z zakazem zabudowy		**Uwaga nieuwzględniona**		**Uwaga nieuwzględniona**	Wniosek niezgodny z ustaleniami studium, planem obowiązującym oraz najbliższym sąsiedztwem, którym jest planowana obwodnica Czarnego Boru, o znacznym oddziaływaniu na zabudowę mieszkaniową. Brak możliwości inwestycyjnych wynika również ze stanowiska RDOŚ (pismo WPN.610.199.2023.GK.2 z dnia 16 października 2023 r.), który w uzgodnieniu negatywnym wykazał unikatowość siedlisk przyrodniczych w tym rejonie.
11.	2025-03-10	G_A	29/14	1U-P tereny usług lub produkcji	**Uwaga uwzględniona**		**Uwaga uwzględniona**		Zgodnie z ustaleniami studium istnieje możliwość dopuszczenia dla terenów oznaczonych symbolem P, P1 terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, co oznacza dopuszczenie terenów zabudowy związanej z rolnictwem (RZ), które to z kolei zawierają, zgodnie z rozporządzeniem dotyczącym planów miejscowych, tereny zabudowy zagrodowej.
12.	2025-03-10	G_A	29/24	1U-P tereny usług lub produkcji	**Uwaga uwzględniona**		**Uwaga uwzględniona**		Zgodnie z ustaleniami studium istnieje możliwość dopuszczenia dla terenów oznaczonych symbolem P, P1 terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, co oznacza dopuszczenie terenów zabudowy związanej z rolnictwem (RZ).

Załączniki:

- uwagi wymienione w wykazie

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

od 23 grudnia 2025 r. do 12 stycznia 2026 r.

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarny Bór dla obszaru nr 4 w granicy ewidencyjnej obrębu Czarny Bór.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Czarny Bór		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czarny Bór w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Załączniki:

- uwagi wymienione w wykazie

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII/139/2026
Rady Gminy Czarny Bór
z dnia 31 marca 2026 r.

Na podstawie 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.) Rada Gminy Czarny Bór określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.):

1) budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury oraz na terenach innych za zgodą właścicieli:

   a) wodociągowych,

   b) kanalizacji sanitarnej,

   c) kanalizacji deszczowej.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.), przy czym:

1) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok;

2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy dróg oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVIII/139/2026
Rady Gminy Czarny Bór
z dnia 31 marca 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę