

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarny Bór dla obszaru nr 6 w granicy ewidencyjnej obrębu Grzędy Górne.

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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz uchwały Rady Gminy Czarny Bór Nr LIII/278/2022 z dnia 31 maja 2022 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarny Bór dla obszaru nr 6 w granicy ewidencyjnej obrębu Grzędy Górne; 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., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czarny Bór dla obszaru nr 6 w granicy ewidencyjnej obrębu Grzędy Górne, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralną część planu stanowią:

- 1)** niniejsza uchwała;
- 2)** załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik graficzny wykonany w skali 1: 2000, zwany "rysunkiem planu";
- 3)** załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4)** 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;
- 5)** 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 terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 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) zabytki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ);
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 linię, 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) **RZ** - tereny zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) **RZ-MN-U** - tereny zabudowy związanej z rolnictwem lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **PEF** - teren elektrowni słonecznej;
- 4) **US-UT-ZN** - tereny usług sportu i rekreacji lub usług turystyki lub zieleni naturalnej;
- 5) **KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6) **KDD** - tereny dróg dojazdowych;
- 7) **KDZ** - tereny dróg zbiorczych;
- 8) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) **ZN** - tereny zieleni naturalnej;
- 10) **L** - tereny lasu;
- 11) **RN** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

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 linię zabudowy, przy czym w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy, wyklucza się działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony,
- b) zachowanie istniejącej zabudowy usługowej i drobnej produkcji na terenach zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej przebudowy rozbudowy i nadbudowy,
- c) adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów,

- d)** budynki z dachami pulpitowymi lub płaskimi dla budynków garażowych i gospodarczych lokalizowanych w głębi działki i na zapleczu działki, w odległości co najmniej 10 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi,
- e)** lokalizację zabudowy w formie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,
- f)** komunikację jako przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów, związaną z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, realizację ciągów pieszych i rowerowych wykorzystywanych jako drogi pieszo- jezdne do obsługi nieruchomości przyległych do nich, obiektów infrastruktury drogowej,
- g)** wyznaczenie dodatkowych dojazdów na terenach objętych planem, jeżeli będzie to niezbędne dla stworzenia warunków dojazdu wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, o parametrach ustalonych w §12 pkt. 2,
- h)** obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
- i)** wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej,
- j)** zieleni, 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,
 - dojeżdż 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 15m²;
- 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.

§ 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 usług turystyki lub zieleni naturalnej oraz zieleni naturalnej 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.

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

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją komunikacji, infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego, obsługi jej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych dla potrzeb zarządcy terenu wyznaczonego w planie oraz terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, tworzących pasma zieleni izolacyjnej dla dróg, 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 hałas dla poszczególnych terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: RZ, RZ-MN-U – jak dla terenów zabudowy zagrodowej określonych w przepisach odrębnych;
- 2) 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 KDZ, 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. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

8. Dla terenów położonych częściowo lub w całości na obszarach na których nastąpiło zalanie wodami powodziowymi w roku 1997, obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych – ustawy Prawo wodne, oraz:

- 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.

§ 10. 1. 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 znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:

LP.	OBIEKT	ADRES	NR BUDYNKU	UWAGI
1.	dom mieszkalny	Grzędy Górne	7	

2. 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) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 342 „Niecka wewnątrzsudecka Krzeszów””,
- 3) ujęcie wody w Grzędach Górnych wraz ze strefą ochrony pośredniej;
- 4) pozostałej części województwa dolnośląskiego objętej Uchwałą antysmogową w zakresie wymogów ekoprojektu;
- 5) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty i obszary przyrodniczo cenne podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych w tym: pomniki przyrody, obszary siedlisk przyrodniczych.

§ 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 noworealizowanych dojazdów nie może być mniejsza niż 8m,
 - b) szerokość noworealizowanych sięgaczy dojazdowych o długości:
 - do 50m nie może być mniejsza niż 6,0 m,
 - od 50m do 100m nie może być mniejsza niż 8,0 m,
 - powyżej 100m nie może być mniejsza niż 10,0 m,
 - c) noworealizowane 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 m² powierzchni użytkowej usług,

- f) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego usługowego,
 - g) dla pozostałych przeznaczeń nie wymienionych w lit. a)- f) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40 m² 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:

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

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

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

7. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) korzystanie z indywidualnych lub grupowych instalacji i źródeł ciepła;

2) dopuszcza się stosowanie systemów pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych w zakresie nie wymagającym ustanowienia w planie granic terenów, o których mowa w art. 15 ust.3 pkt 3a w związku z art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie wykorzystywania energii słonecznej i geotermalnej.

8. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) sieci i urządzenia należy zaprojektować i wykonać 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 w zakresie nie wymagającym ustanowienia w planie granic terenów, o których mowa w art. 15 ust.3 pkt 3a w związku z art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem instalacji wiatrowych o mocy powyżej 40kW;

10. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się:

1) realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji, w tym sieci przewodowych i bezprzewodowych, analogowych oraz cyfrowych;

2) lokalizację urządzeń jak centrale, szafy dostępowe czy maszty telefonii komórkowej, spełniających warunki techniczno-ekonomiczne; lokalizacja masztów wymaga uwzględnienia uwarunkowań wynikających z ochrony krajobrazu;

3) wysokość masztów przekaźnikowych oraz telefonii komórkowej do 49m.

Rozdział 3

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy związanej z rolnictwem lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 0.RZ-MN-U, 1.RZ-MN-U, 2.RZ-MN-U, 3.RZ-MN-U.

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa związana z rolnictwem;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) usługi;
- 4) realizacja przeznaczenia ustalonego w pkt 2) i 3) zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 1,5° - 15° dla zabudowy o powierzchni powyżej 300m²;
- 3) pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, a także innymi materiałami pokryciowymi dachów, które nie spowodują obniżenia walorów formy architektonicznej danego obiektu;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 50 % - dla przeznaczenia mieszkaniowego, z dopuszczeniem zmniejszenia parametru do 25% dla nieruchomości zainwestowanych;
 - b) 15 % - pozostałe przeznaczenie;
- 5) 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.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji lub usług turystyki lub zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.US-UT-ZN, 2.US-UT-ZN.

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi sportu i rekreacji;
- 2) usługi turystyki;
- 3) zieleń naturalna.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) urządzenia towarzyszące;
- 3) infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona, 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 o kącie nachylenia 30° do 45°;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 25%;
- 4) 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 - zakaz stosowania okładzin elewacyjnych typu siding.

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

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

3. Przeznaczenie uzupełniające:

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

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

- 1) wysokość zabudowy w tym wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ogniw fotowoltaicznych do 8 m;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 90%;
- 3) intensywność zabudowy 0,00 - 0,10;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 10%.

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

- 1) zakaz zabudowy, za wyjątkiem ogniw fotowoltaicznych wraz z urządzeniami technicznymi i infrastrukturą towarzyszącą, w tym obiektami gospodarczymi;
- 2) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych;
- 3) 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) moc ogniw fotowoltaicznych do i powyżej 500kW.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone na rysunku planu symbolem RZ.

2. Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy związanej z rolnictwem.

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, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu i obiektu:

a) 12m - dla dachów stromych o kącie nachylenia 40° do 45°;

b) 9m - dla dachów o kącie nachylenia 1,5° - 12°;

2) kształtowanie połaci dachu budynków :

a) dachy o kącie nachylenia 40° 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 płaskich, pulpitowych, dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu ich w zakresie 1,5° - 12° dla zabudowy o powierzchni powyżej 300m²;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50 %;

4) intensywność zabudowy 0,001- 0,75;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;

6) nieprzekraczalna szerokość dla pojedynczego segmentu elewacji budynku w układzie kalenicowym do 30m.

§ 18. 1. Wyznacza się teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem RN.

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.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN.

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%;

§ 20. 1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone symbolem L.

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 - ustala się zakaz zabudowy.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS.

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.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny:

1) oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ** o przeznaczeniu podstawowym – tereny dróg zbiorczych;

2) oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD** o przeznaczeniu podstawowym – tereny dróg dojazdowych.

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

1) do 30m dla terenów oznaczonych symbolem **KDZ**;

2) do 25m dla terenów oznaczonych symbolem **KDD**;

z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR.

2. Przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

Rozdział 4

§ 24. 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 terenu oznaczonego symbolem US-UT-ZN;

2) 30% dla pozostałych terenów.

Rozdział 5

PRZEPISY KOŃCOWE

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

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