UCHWAŁA NR XIII/66/2025
RADY GMINY CZARNY BÓR

z dnia 25 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarny Bór dla obszaru nr 5 w granicy ewidencyjnej obrębu Grzędy.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) 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/277/2022 z dnia 31 maja 2022 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarny Bór dla obszaru nr 5 w granicy ewidencyjnej obrębu Grzędy; 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 zmianą, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czarny Bór dla obszaru nr 5 w granicy ewidencyjnej obrębu Grzędy, 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 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) granice obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej;

6) granice obszaru ochrony archeologicznej;

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

8) obszary zieleni ekologicznej.

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-U**, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) **MN-U-RZ**, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zabudowy związanej z rolnictwem;

3) **U**, tereny usług;

4) **UT-US,** teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;

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

6) **US-UT-WS**, tereny usług sportu i rekreacji lub usług turystyki lub wód powierzchniowych śródlądowych;

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

8) **RZP**, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych hodowlanych, ogrodniczych;

9) **ZP**, tereny zieleni urządzonej;

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

11) **RA-WS**, tereny akwakultury i obsługi rybactwa lub wód powierzchniowych śródlądowych;

12) **L-U**, tereny lasu lub usług;

13) **L**, tereny lasu;

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

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

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

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

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

19) **KDD**, tereny dróg dojazdowych;

20) **KDL**, tereny dróg lokalnych;

21) **KDZ**, tereny dróg zbiorczych;

22) **IE** - teren elektroenergetyki.

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

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

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

1) dopuszcza się dla terenów wyznaczonych planem:

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

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

c) adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów,

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

e) lokalizację zabudowy w formie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,

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

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

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

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

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

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 15m^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. Dopuszcza się kształtowanie linii zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z wytycznymi konserwatorskimi.

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

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 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 m^2;

2) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt. 1, dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi, jednak nie mniejszych niż 5m^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 20,0m – 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 oraz terenów 1G – 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, 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 symbolem MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych określonych w przepisach odrębnych;

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

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

4) 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, 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. 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.

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 50m 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 150m 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 20m od osi linii w obu kierunkach, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu jego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. W obszarach zieleni ekologicznej obowiązuje nakaz użytkowania terenu z zachowaniem zieleni naturalnej. W obszarze tym obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej, zmian makroniwelacyjnych, grodzenia.

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

2. **Dla obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej, 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.

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

4. **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	UWAGI
1.	dom mieszkalny	Grzędy	**9**	
2.	dom mieszkalny	Grzędy	**34**	
3.	zespół kościelny	Grzędy		
4.	cmentarz przykościelny	Grzędy		

8) 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:

Nr obszaru AZP	Nr stanowiska	Nr stanowiska w miejscowości	Funkcja obiektu	Kultura, chronologia
87-20	30	1	zamek	późne średniowiecze
87-20	31	2	cmentarzysko kurhanowe	nieokreślona
87-20	32	3	osada	wczesne średniowiecze
87-20	33	4	ślad osadnictwa	epoka kamienia
87-20	34	5	cmentarzysko kurhanowe	nieokreślona
87-20	35	6	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
87-20	36	7	osada	późne średniowiecze
87-20	37	8	osada	późne średniowiecze
87-20	38	9	osada	późne średniowiecze
87-20	39	10	osada	późne średniowiecze
87-20	40	11	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
87-20	41	12	osada	późne średniowiecze
87-20	42	13	osada	późne średniowiecze
87-20	43	14	ślad osadnictwa	późne średniowiecze
87-20	44	15	kopalnia, hałda i szyb	okres nowożytny
87-20	45	16	kopalnia, hałda i szyb	okres nowożytny

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

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

1) Obszary Natura 2000 PLH020038 "Góry Kamienne", PLB020010 „Sudety Wałbrzysko-kamiennogórskie”, Park Krajobrazowy Sudetów Wałbrzyskich;

2) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 342 „Niecka wewnątrzsudecka Krzeszów”";

3) Terenu górniczego „Grzędy I” który wyznaczony został koncesją MOŚZNiL nr 23/93 z dnia 10.03.1993 r. na wydobywanie melafiru ze złoża „Grzędy” oraz postanowieniem jej dostosowania z dnia 4.03.1996 r., znak nr Bkk-363/MM/96. Administracyjnie teren górniczy „Grzędy I” położony jest na terenie wsi Grzędy i Czarny Bór. Kopalnia działa na podstawie Koncesji MOŚZNiL Nr 23/92 z dnia 10.03.1993 r., uzupełnionej Decyzją Bkk-33/MM/96 MOŚZNiL z dnia 4.03.1996 r., zmienionej Decyzją Nr 10/2003 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21.02.2003 znak SR.IV.7412- 19b/2002, zmienionej Decyzją MŚ nr DGiKGp-477-23/7374/09/RM z dnia 23.12.2009 r. Koncesja nie obejmuje dz. nr ewid. 29/31 w Czarnym Borze. Termin ważności koncesji upływa dnia 31.12.2028 r.;

4) Złóż: melafiru „Borówno I”, węgla kamiennego „Viktoria”;

5) Obszaru górniczego „Borówno I”;

6) ujęcie wody w Grzędach wraz ze strefą ochrony pośredniej;

7) pozostałej części województwa dolnośląskiego objętej Uchwałą antysmogową w zakresie wymogów ekoprojektu;

8) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty i obszary przyrodniczo cenne podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych w tym: pomniki przyrody, obszary siedlisk przyrodniczych;

9) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków - Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (WEZ) w tym:

L.p.	obiekt	rodzaj obiektu	rejestr zabytków	data rejestru
1	kościół	kościół fil. p. w. św. Jadwigi	A/1715/787	26.10.1960
2	zamek	zamek Wojaczów - ruina	A/4188/1455	23.11.1965

§ 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 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:

a) indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków;

b) szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

7. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się:

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

2) dopuszcza się stosowanie systemów pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych w zakresie na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w zakresie wykorzystywania energii słonecznej i geotermalnej.

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 ze źródeł odnawialnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych, 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 mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) zabudowa zagrodowa;

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- 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:

a) 50 % dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 25 % dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) 20 % dla zabudowy usługowej,

d) 60 % dla zabudowy zagrodowej;

5) 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 800 m^2.

§ 15. 1. **Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN-U-RZ, 2MN-U-RZ, 3MN-U-RZ, 4MN-U-RZ, 5MN-U-RZ, 6MN-U-RZ, 7MN-U-RZ, 8MN-U-RZ, 9MN-U-RZ, 10MN-U-RZ, 11MN-U-RZ, 12MN-U-RZ, 13MN-U-RZ, 14MN-U-RZ, 15MN-U-RZ, 16MN-U-RZ, 17MN-U-RZ, 18MN-U-RZ, 19MN-U-RZ, 20MN-U-RZ, 21MN-U-RZ, 22MN-U-RZ, 23MN-U-RZ, 24MN-U-RZ, 25MN-U-RZ, 26MN-U-RZ, 27MN-U-RZ, 28MN-U-RZ, 29MN-U-RZ, 30MN-U-RZ, 31MN-U-RZ, 32MN-U-RZ, 33MN-U-RZ, 34MN-U-RZ, 35MN-U-RZ, 36MN-U-RZ, 37MN-U-RZ, 38MN-U-RZ, 39MN-U-RZ, 40MN-U-RZ, 41MN-U-RZ, 42MN-U-RZ, 43MN-U-RZ, 44MN-U-RZ, 45MN-U-RZ, 46MN-U-RZ, 47MN-U-RZ, 48MN-U-RZ, 49MN-U-RZ, 50MN-U-RZ, 51MN-U-RZ, 52MN-U-RZ, 53MN-U-RZ, 54MN-U-RZ, 55MN-U-RZ, 56MN-U-RZ, 57MN-U-RZ, 58MN-U-RZ, 59MN-U-RZ, 60MN-U-RZ, 61MN-U-RZ, 62MN-U-RZ, 63MN-U-RZ, 64MN-U-RZ, 65MN-U-RZ, 66MN-U-RZ, 67MN-U-RZ, 68MN-U-RZ, 69MN-U-RZ, 70MN-U-RZ, 71MN-U-RZ, 72MN-U-RZ, 73MN-U-RZ, 74MN-U-RZ, 75MN-U-RZ, 76MN-U-RZ, 77MN-U-RZ, 78MN-U-RZ, 79MN-U-RZ, 80MN-U-RZ, 81MN-U-RZ, 82MN-U-RZ, 83MN-U-RZ, 84MN-U-RZ, 85MN-U-RZ, 86MN-U-RZ, 87MN-U-RZ, 88MN-U-RZ, 89MN-U-RZ, 90MN-U-RZ, 91MN-U-RZ, 92MN-U-RZ.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi;

3) zabudowa związana z rolnictwem;

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ograniczona do 4 mieszkań;

2) produkcja ograniczona do nieuciążliwej;

3) produkcja w gospodarstwach ogrodniczych ograniczona do szklarni i inspektów;

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 dla terenów oznaczonych symbolami: **90MN-U-RZ, 91MN-U-RZ**,

b) 12,00 m dla pozostałych terenów;

2) kształtowanie połaci dachowych:

a) dachy o kącie nachylenia 30° do 45°; w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%,

b) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych, dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu ich w zakresie $1,5^0$ -15^0 dla zabudowy o powierzchni powyżej 300m^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 % - pozostałe przeznaczenie,

c) 90 % dla terenów oznaczonych symbolami: **90MN-U-RZ, 91MN-U-RZ**;

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 pozostałej,

d) 0,001- 0,10 dla terenów oznaczonych symbolami: **90MN-U-RZ, 91MN-U-RZ**;

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 pozostałej,

d) 10% dla terenów oznaczonych symbolami: **90MN-U-RZ, 91MN-U-RZ**;

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

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi:

a) 1200 m^2 dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN-U-RZ, 17MN-U-RZ, 22MN-U-RZ, 31MN-U-RZ, 49MN-U-RZ, 56MN-U-RZ, 59MN-U-RZ, 61MN-U-RZ, 62MN-U-RZ, 83MN-U-RZ, 85MN-U-RZ, 90MN-U-RZ,**

b) 1500 m^2dla terenów oznaczonych symbolami: **68MN-U-RZ, 69MN-U-RZ, 70MN-U-RZ, 71MN-U-RZ, 73MN-U-RZ, 74MN-U-RZ, 76MN-U-RZ, 78MN-U-RZ,**

c) 2000 m^2dla terenów oznaczonych symbolami: **91MN-U-RZ, 40MN-U-RZ,**

d) 800 m^2dla pozostałych terenów.

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

2. Przeznaczenie podstawowe- usługi.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) urządzenia towarzyszące.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy, 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) intensywność zabudowy 0,001- 0,40;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%.

§ 17. 1. **Wyznacza się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 2U, 3U.**

2. Przeznaczenie podstawowe - usługi.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej,

b) urządzenia towarzyszące.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy, 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 60 %;

4) intensywność zabudowy:

a) 0,001- 0,35 - dla turystyki, sportu i rekreacji,

b) 0,001- 0,25- dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oraz przeznaczeń pozostałych;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 20 %.

§ 18. 1. **Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 4U.**

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: kościół fil. p. w. św. Jadwigi, nr rej A/1715/787, data wpisu 26.10.1960.

4. Nakaz realizacji działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych.

§ 19. 1. **Wyznacza się tereny usług turystyki oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UT-US, 2UT-US.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) usługi turystyki;

2) usługi sportu i rekreacji.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi,

b) zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej,

c) 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 30° do 45°,

b) dachy o kącie nachylenia 0° do 20°;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) 80 % - dla turystyki, sportu i rekreacji,

b) 85 % - dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oraz przeznaczeń pozostałych;

4) intensywność zabudowy:

a) 0,001- 0,25 - dla turystyki, sportu i rekreacji,

b) 0,001- 0,15- dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oraz przeznaczeń pozostałych;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) 20 % - dla turystyki, sportu i rekreacji,

b) 15 % - dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oraz przeznaczeń pozostałych.

§ 20. 1. **Wyznacza się tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 3UT-US, 4UT-US, 5UT-US, 6UT-US, 7UT-US.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) usługi turystyki;

2) usługi sportu i rekreacji.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej,

b) urządzenia towarzyszące.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego - 7,00 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:

a) 85 % - dla turystyki, sportu i rekreacji,

b) 90 % - dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oraz przeznaczeń pozostałych;

4) intensywność zabudowy:

a) 0,001- 0,15 - dla turystyki, sportu i rekreacji,

b) 0,001- 0,10- dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oraz przeznaczeń pozostałych;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) 15 % - dla turystyki, sportu i rekreacji,

b) 10 % - dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oraz przeznaczeń pozostałych.

§ 21. 1. **Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1US.**

2. Przeznaczenie podstawowe - usługi sportu i rekreacji.

1) Przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi,

b) urządzenia towarzyszące.

3. 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 dachy o kącie nachylenia 38° do 45°;

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) intensywność zabudowy 0,00- 0,30;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30%.

§ 22. 1. **Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji lub usług turystyki lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1US-UT-WS, 2US-UT-WS.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) usługi sportu i rekreacji;

2) usługi turystyki;

3) wody powierzchniowe śródlądowe.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) zieleń naturalna;

2) zabudowa usługowa;

3) urządzenia towarzyszące;

4) 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;

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

b) 15 % - pozostałe przeznaczenie;

4) intensywność zabudowy: 0,001- 0,75;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 35%.

§ 23. 1. **Wyznacza się tereny górnictwa i wydobycia, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1G, 2G, 3G, 4G, 5G, 6G, 7G, 8G, 9G.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) tereny górnictwa i wydobycia, obszar i teren górniczy - zagospodarowanie 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 10,0m, z dopuszczeniem zwiększenia parametru zabudowy dla części zabudowy uzasadnionej technologicznie jednak nie przekraczającej 49m;

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) 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 zagospodarowania;

3) sukcesywna rekultywacja wyrobiska poeksploatacyjnego oraz terenów zwałowisk w kierunku leśnym w obszarach umożliwiających ten kierunek 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, pokryte: roślinnością, wodami.

§ 24. 1. **Wyznacza się teren produkcji w gospodarstwach rolnych hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1RZP**.

2. Przeznaczenie podstawowe - 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 50%,

b) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych, dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu ich w zakresie $1,5^0$ -15^0 dla zabudowy o powierzchni powyżej $300m^2$;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej -20 %;

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: 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).

§ 25. 1. **Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1ZP.**

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 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%.

§ 26. 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 - 6m;

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

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 70%;

4) intensywność zabudowy 0,00 - 0,30;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 20%.

§ 27. 1. **Wyznacza się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN, 21RN, 22RN, 23RN, 24RN, 25RN, 26RN, 27RN, 28RN, 29RN, 30RN, 31RN, 32RN, 33RN, 34RN, 35RN, 36RN, 37RN, 38RN, 39RN, 40RN, 41RN, 42RN, 43RN, 44RN, 45RN, 46RN, 47RN, 48RN, 49RN, 50RN, 51RN, 52RN.**

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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. 1. **Wyznacza się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RN-L, 2RN-L, 3RN-L, 4RN-L.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) rolnictwo z zakazem zabudowy;

2) lasy.

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 i leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 29. 1. **Wyznacza się tereny akwakultury i obsługi rybactwa lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RA-WS, 2RA-WS, 3RA-WS, 4RA-WS.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) akwakultura i obsługa rybactwa;

2) wody powierzchniowe śródlądowe.

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:

1) ustala się zakaz zabudowy;

2) teren polderu zalewowego.

§ 30. 1. **Wyznacza się tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN.**

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%.

§ 31. 1. **Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami:1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L, 17L, 18L, 19L, 20L.**

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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. 1. **Wyznacza się teren lasu lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1L-U.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) las;

2) usługi związane z lasem.

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%;

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 przeznaczenia podstawowego,

b) 15 % - pozostałe przeznaczenie;

5) intensywność zabudowy -0,001- 0,60;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30%;

7) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 30 m.

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

§ 33. 1. **Wyznacza się teren lasu lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 2L-U.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) las;

2) usługi związane z lasem realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi - wieża.

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 najwyższego punktu obiektu budowlanego- 40,00 m;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej15 %.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: lokalizacja zabudowy ograniczonej do wieży będącej urządzeniem turystycznym/przeciwpożarowym związanym z gospodarką leśną i wykorzystywanym dla potrzeb gospodarki leśnej.

§ 34. 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, 34WS, 35WS, 36WS, 37WS, 38WS, 39WS, 40WS, 41WS, 42WS, 43WS, 44WS, 45WS, 46WS, 47WS, 48WS, 49WS, 50WS, 51WS.**

2. Przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia towarzyszące w zakresie budowy urządzeń i obiektów wodnych związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz z retencją;

2) zieleń urządzona o charakterze przywodnym.

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.

§ 35. 1. **Wyznacza się tereny:**

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

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

3) 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, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD** 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 **1KDZ**;

2) do 30m dla terenów oznaczonych symbolem **1KDL**;

3) do 25m 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, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD**;z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań.

§ 36. 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.**

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.

§ 37. 1. **Wyznacza się tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1IE, 2IE.**

2. Przeznaczenie podstawowe – teren elektroenergetyki.

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

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

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 5%;

4) intensywność zabudowy 0,00 - 1,00;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 95%.

Rozdział 4.

§ 38. 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

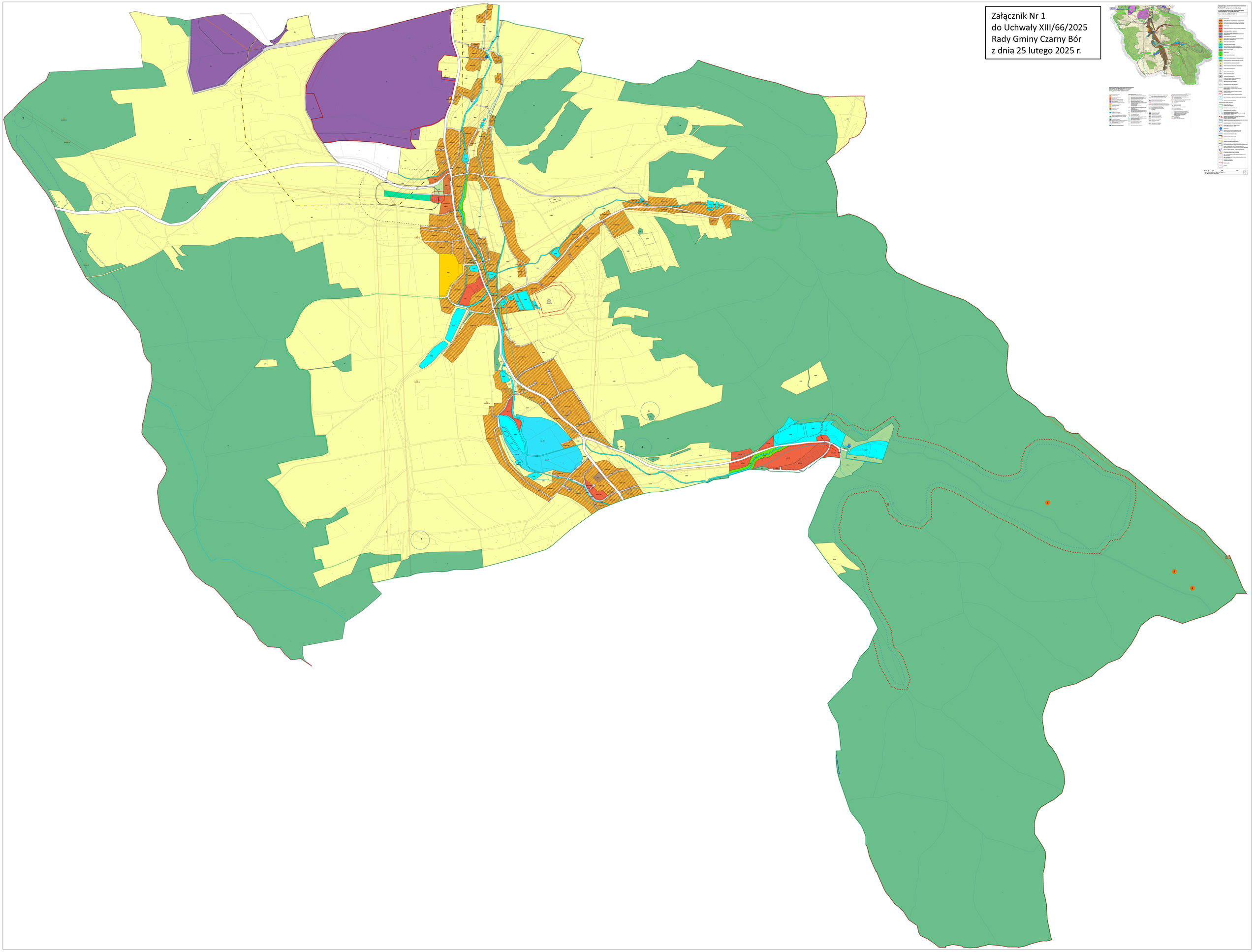
§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarny Bór.

§ 40. 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 XIII/66/2025
Rady Gminy Czarny Bór
z dnia 25 lutego 2025 r.



Załącznik Nr 2
do UCHWAŁY NR XIII/66/2025
Rady Gminy Czarny Bór
z dnia 25 lutego 2025 r

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czarny Bór o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarny Bór dla obszaru nr 5 w granicy ewidencyjnej obrębu Grzędy.

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 5 w granicy ewidencyjnej obrębu Grzędy.

Do wyłożonego do publicznego wglądu, w dniach od 22 listopada 2024 r. do 12 grudnia 2024r., projektu miejscowego planu, w ustalonym nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym na dzień 27 grudnia 2024, wpłynęło 8 uwag, z których 8 zostało nieuwzględnionych.

Każda z uwag została rozstrzygnięta zgodnie z załącznikiem tabelarycznym do przedmiotowego rozstrzygnięcia.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarny Bór dla obszaru nr 5 w granicy ewidencyjnej obrębu Grzędy.

L.p	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.	2024-12-03	Elektrownia PV 84 Sp. z o.o.	dz. nr 51/1	1RN-teren rolnictwa z zakazem zabudowy 1.55MN-U-RZ teren o funkcji mieszkaniowej, zagrodowej i usługowo-gospodarczej		Uwaga Nieuwzględniona		Uwaga Nieuwzględniona	Wniosek o wprowadzenie przeznaczenia PEF teren elektrowni słonecznej. Brak wyznaczonego obszaru dla lokalizacji terenu produkcji energii w studium. Brak zgodności ze studium.
2.	2024-12-17	Dolnośląski Zespół Parków Krajobrazowych	Obszar opracowania	1UT-US i 2UT-US teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji i inne tereny znajdujące się w strefie BSII		Uwaga Nieuwzględniona		Uwaga Nieuwzględniona	1. § 8. 1. Zaleca się podejmowanie następujących działań związanych z ochroną ekosystemów leśnych w celu zapewnienia odpowiednich warunków dla ochrony ich walorów przyrodniczych, ze szczególnym uwzględnieniem strefy BSII, o której mowa w § 4: 11) ograniczanie form zagospodarowania przestrzennego, prowadzących do fragmentacji lub izolacji stwierdzonych leśnych siedlisk przyrodniczych, 12) uwzględnianie lokalizacji leśnych siedlisk przyrodniczych podczas wyznaczania obszarów pod zabudowę mieszkaniową 13) ograniczanie inwestycji na terenach sąsiadujących z leśnymi siedliskami przyrodniczymi podczas planowania ruchu turystycznego - odnosi się to szczególnie do wyznaczonego terenu oznaczonego symbolem 1UT-US i 2UT-US w przedmiotowym projekcie planu. 2. § 12. 1. Zaleca się podejmowanie następujących działań związanych z ochroną walorów kulturowych i przyrodniczo-krajobrazowych Parku: 5) przeciwdziałanie degradacji krajobrazu przez wprowadzanie innych dominujących w krajobrazie elementów infrastruktury technicznej, w tym również obudowy tras komunikacyjnych, zamykającej panoramy widokowe. 3. § 18. 2. Określa się następujące ustalenia do nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w zasięgu wybranych stref realizacji działań ochronnych na terenie całego Parku: 4) dla strefy BSII, o której mowa w § 4 nie dopuszcza się lokalizacji na terenach leśnych obiektów budowlanych innych niż związane z gospodarką leśną, racjonalnym eksponowaniem walorów widokowych Parku, ochroną przyrody lub edukacją ekologiczną, prowadzoną przez służby parków krajobrazowych, samorządy lub PGL Lasy Państwowe. 4. § 18. 3. Określa się następujące ustalenia do nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych dla terenów rolnych i leśnych w obowiązujących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin obowiązujących na terenie całego Parku: 2) zaleca się ograniczenie do niezbędnego minimum grodzenia działek pozostających w użytkowaniu rolniczym i leśnym; 3) zaleca się ograniczać zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze do niezbędnego minimum; 4) zaleca się utrzymanie obecnego stanu powierzchniowego lasów;

L.p	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
									5) na terenach rolnych i leśnych zaleca się ograniczenie lokalizacji tras dróg i sieci uzbrojenia terenu niezwiązanych z gospodarką rolną i leśną oraz ważnym interesem publicznym, których realizacja wiąże się z trwałym wyłączeniem z produkcji powierzchni rolnych i leśnych. Uwaga dotyczy obszaru poza granicami Parku Krajobrazowego.
3.	2024-12-18	A K	dz. nr 435/4	RN-teren rolnictwa z zakazem zabudowy		Uwaga Nieuwzględniona		Uwaga Nieuwzględniona	Brak zgodności ze studium dla zmiany terenu RN-teren rolnictwa z zakazem zabudowy na MN-U-RZ-teren o funkcji mieszkaniowej, zagrodowej i usługowo-gospodarczej.
4.	2024-12-20	B Sz	dz. nr 405	RN-teren rolnictwa z zakazem zabudowy		Uwaga Nieuwzględniona		Uwaga Nieuwzględniona	Brak uzgodnienia przez RDOŚ możliwości lokalizacji zabudowy na terenach siedliska przyrodniczego, w tym dla zmiany terenu RN-teren rolnictwa z zakazem zabudowy na MN-U-RZ-teren o funkcji mieszkaniowej, zagrodowej i usługowo-gospodarczej, gdyż nieruchomość położona jest na cennym siedlisku 6510 Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (Arrhenatherion elatioris)
5.	2024-12-20	H Sz	dz. nr 345	MN-U-RZ-teren o funkcji mieszkaniowej, zagrodowej i usługowo-gospodarczej RN-teren rolnictwa z zakazem zabudowy		Uwaga Nieuwzględniona		Uwaga Nieuwzględniona	Brak zgodności ze studium dla zmiany terenu RN-teren rolnictwa z zakazem zabudowy na MN-U-RZ-teren o funkcji mieszkaniowej, zagrodowej i usługowo-gospodarczej. Ustalenia planu dla nieruchomości w całości respektują ustalenia studium.
6.	2024-12-20	P M	dz. nr 487/4	RN-teren rolnictwa z zakazem zabudowy		Uwaga Nieuwzględniona		Uwaga Nieuwzględniona	Wniosek o zabudowę turystyczno-rekreacyjno-wypoczynkową. Brak zgodności ze studium.
7.	2024-12-23	Andaluzja Sp z o.o.	dz. nr 435/5, 435/7, 435/8, 436/1	RN-teren rolnictwa z zakazem zabudowy		Uwaga Nieuwzględniona		Uwaga Nieuwzględniona	Sprzeciw przeciwko zakazowi zabudowy. Brak zgodności ze studium.
8.	2024-12-27	T B	dz. nr 473/13, 475	1RN 2RN 1.26MN-U-RZ 1.45MN-U-RZ		Uwaga Nieuwzględniona		Uwaga Nieuwzględniona	Wniosek o przeznaczenie na cele mieszkaniowe. Brak zgodności ze studium.

Załączniki:
- uwagi wymienione w wykazie

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/66/2025
Rady Gminy Czarny Bór
z dnia 25 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czarny Bór 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.

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 2024 r. poz. 1465 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 XIII/66/2025

Rady Gminy Czarny Bór

z dnia 25 lutego 2025 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

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego i dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Grzędy, gm. Czarny Bór, stanowiąc realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 pkt 14 oraz 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), a także zobowiązań wynikających z uchwały nr LIII/277/2022 Rady Gminy Czarny Bór z dnia 31 maja 2022 roku w sprawie przystąpienia do opracowania w/w planu.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią w art. 20 ust. 1., że: „*plan miejscowy uchwala rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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*".

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje całość obrębu sołectwa Grzędy. W obszarze opracowania nie obowiązują akty prawa miejscowego.

Projekt planu przed przedłożeniem go Radzie Gminy Czarny Bór do uchwalenia poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wałbrzychu. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie i uzgodnienia w/w organów.

W terminie od 22 listopada 2024 r. do 12 grudnia 2024r dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu. W dniu 27 listopada 2024 odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 27 grudnia 2024 przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu wpłynęły uwagi. Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi i wnioski.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia z 17 grudnia 2021 r w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr, poz 2404r z dnia 23 grudnia 2021 r.).

Obszar objęty planem obejmuje grunty w obszarze wiejskim gminy, w obrębie wsi Grzędy. W związku ze zmianami użytkowania oraz przeznaczeniem gruntów rolny na nierolne klas nie będących chronionymi, nie było wymagane uzyskanie zgody, o której mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Głównym zadaniem planu jest opracowanie aktu prawa miejscowego w granicach administracyjnych obrębu, oraz ograniczenia możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Rada Gminy Czarny Bór stwierdziła, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarny Bór" (wersja ujednolicona uchwała Nr XLV/232/2021 Rady Gminy Czarny Bór z dnia 5 listopada 2021 r.).

Plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

1. Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do istniejącej zabudowy położonej w bezpośrednim sąsiedztwie planowanych terenów.

2. Plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami. W obszarze opracowania występuje pozostała część województwa dolnośląskiego objęta Uchwałą antysmogową w zakresie wymogów ekoprojektu.
3. Na obszarze objętym planem występują budynki zakwalifikowane jako zabytki, natomiast nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony. Plan ustanawia ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez narzucenie wymogów adekwatnych do w/w uwarunkowań, ustala także zasady postępowania wobec potencjalnych znalezisk archeologicznych. W obszarze opracowania nie występują zabytki nieruchome wpisane do wykazu zabytków oraz do rejestru. Przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
4. Plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów, w dalszych procesach, w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań.
5. Plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez zachowanie struktury osadniczej miejscowości. Ten sposób planowania przeciwdziała jej rozproszeniu oraz minimalizuje długości dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.
6. Dokument uwzględnia prawo własności oraz uwzględnia także interes publiczny i potrzeby mieszkańców, przeznaczając tereny zgodnie z ustaleniami studium.
7. Plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia.
8. Plan chroni interes publiczny poprzez racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, a także uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, gdyż za interes publiczny uznane są potrzeby ochrony obszarów istotnych ze względu na walory środowiska przyrodniczego i krajobrazu (rolnicze przestrzenie otwarte) ekofizjograficzne (narażone na hałas) przed nadmierną urbanizacją.
9. Plan nie ogranicza rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym: gospodarki wodno - ściekowej, elektroenergetyki, gazownictwa czy urządzeń telekomunikacyjnych.
10. W pracach planistycznych dla społeczności lokalnej został zapewniony udział, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumenty planistyczne były udostępnione wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną. Procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
11. Plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenia ścieków oraz oświetlenia przyulicznego. Plan miejscowy nie jest dokumentem, który w bezpośredni sposób przyczyni się do zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania gmina brała pod uwagę zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny, starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy, w tym stanowiska wyrażone w złożonych wnioskach. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Nowa zabudowa została rozplanowana z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarny Bór, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do

minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej zwartość i ścisłe powiązanie z istniejącym zainwestowaniem. Tereny wskazane pod zabudowę zostały usytuowane w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443.).

Gmina Czarny Bór przeprowadziła analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2, uchwalone uchwałą nr XLVI/239/2018 Rady Gminy Czarny Bór z dnia 30 maja 2018 r., i tym samym plan został oceniony pod tym kątem, w zakresie zgodności z jej wynikami. Analiza wykazała, iż obszar opracowania procedowany jest w ramach zadań bieżących związanych z dostosowaniem aktów prawa miejscowego do wymagań ustawowych. W związku z powyższym należy przyjąć, że realizacja planu jest zgodna z przedmiotową analizą.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1. W strukturze własności gruntów w obszarze planu dominują grunty skarbu państwa. Kolejnymi kategoriami są grunty: osób fizycznych w tym przekazanych w wieczyste użytkowanie, gmin i związków międzygminnych.
2. Plan zachowuje tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych, natomiast nie wyznacza nowych terenów pod drogi publiczne w związku, z czym na gminie nie będzie spoczywał obowiązek wykupu terenów niezbędnych pod te inwestycje. W zakresie zmian przeznaczenia dokonywanych planem wykazano uzupełnienia już istniejących struktur przestrzennych, ograniczonych przestrzennie przebiegiem infrastruktury technicznej.
3. W obszarze planu występują grunty prywatne, zatem wystąpią okoliczności uprawniające gminę do naliczenia opłaty planistycznej.
4. Obszar objęty planem jest wyposażony w infrastrukturę techniczną w stopniu wystarczającym dla jego realizacji. Gmina będzie obarczona dodatkowymi inwestycjami jedynie w zakresie miejsc, gdzie infrastruktura będzie wymagała przebudowy, budowy lub wymiany.
5. Dochody gminy z tytułu podatków lokalnych mogą wzrosnąć w związku ze zmianami użytkowania, co może wpłynąć w istotny sposób na wymiar podatków od nieruchomości.

Uchwała niniejsza, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej w obszarze objętym planem.

Wójt Gminy Czarny Bór

Adam Górecki

DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XIII/66/2025
Data dokumentu	2025-02-25
Organ wydający	Rada Gminy Czarny Bór
Przedmiot regulacji	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarny Bór dla obszaru nr 5 w granicy ewidencyjnej obrębu Grzędy.
Identyfikator dokumentu	B64BFF19-D502-4E06-8A87-2D416F2E88F2

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-379937756
Numer seryjny	103AD12EEF4B85AF43095E953BC36D20
Osoba podpisująca	Marzena Łatka
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	2025-03-14 09:48:40
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL