



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 listopada 2025 r.

Poz. 4674

UCHWAŁA NR XXIII/107/2025 RADY GMINY CZARNY BÓR

z dnia 28 października 2025 r.

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

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz uchwały Rady Gminy Czarny Bór nr II/8/2024 z dnia 24 maja 2024 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czarny Bór i Borówno – obszar „A”- edycja 2024 nr 1, z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), uchwala się co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

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

2. Załącznikami do uchwały są:

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

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

- 1) obiekty krajobrazu podlegające ochronie;
- 2) obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie;
- 3) przestrzenie publiczne wymagające kształtowania;

- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, wymagających ochrony;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów wymagających określenia sposobu i terminu, innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

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

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

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

Rozdział 2.

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

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

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

- 1) dopuszcza się dla terenów wyznaczonych planem:
 - a) lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,
 - b) komunikację jako przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów, związaną z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, realizację ciągów pieszych i rowerowych wykorzystywanych jako drogi pieszo- jezdne do obsługi nieruchomości przyległych do nich, obiektów infrastruktury drogowej,

- c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
- d) wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej.

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

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

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 1200 m²;
- 2) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt 1, dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi, jednak nie mniejszych niż 5 m²;
- 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 20,0 m – z wyłączeniem działek związanych z realizacją zabudowy szeregowej, komunikacji i infrastruktury technicznej, których szerokość nie może być mniejsza niż 2,0 m.

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

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

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

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

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

- 1) dopuszcza się realizację dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowanie minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, ustala się:
 - a) na terenach elektrowni słonecznej - 1 miejsce na pięciu zatrudnionych,
 - b) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w ilości 1 stanowisko na 6-15 stanowisk ogólnej liczby stanowisk;
- 3) realizacja miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie niezadaszonych miejsc postojowych.

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

2. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem magistralnym gminnej sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych;
- 2) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie budowy i użytkowania studni.

3. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej;
- 2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjnej oraz grawitacyjno – pompowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji oczyszczalni indywidualnych przy spełnieniu odpowiednich warunków wielkości działki i wymagań gruntowych;
- 4) dopuszczenie realizowania zbiorników bezodpływowych.

4. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania wód opadowych w granicach własnych nieruchomości, dopuszcza się gromadzenie oraz wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych oraz wykorzystanie wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez:
 - a) rozprowadzenie na terenie,
 - b) odprowadzenie do wód płynących;
- 2) dopuszcza się powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci;
- 4) dopuszcza się modernizację systemu melioracji przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

5. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się stosowanie systemów pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych w zakresie wykorzystywania energii słonecznej.

6. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) rozbudowę i budowę linii energetycznych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych i głównych punktów odbioru;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie wykorzystywania energii słonecznej.

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

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

Rozdział 3.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

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

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

3. Przeznaczenie uzupełniające:

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

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

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

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

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

Rozdział 4.

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

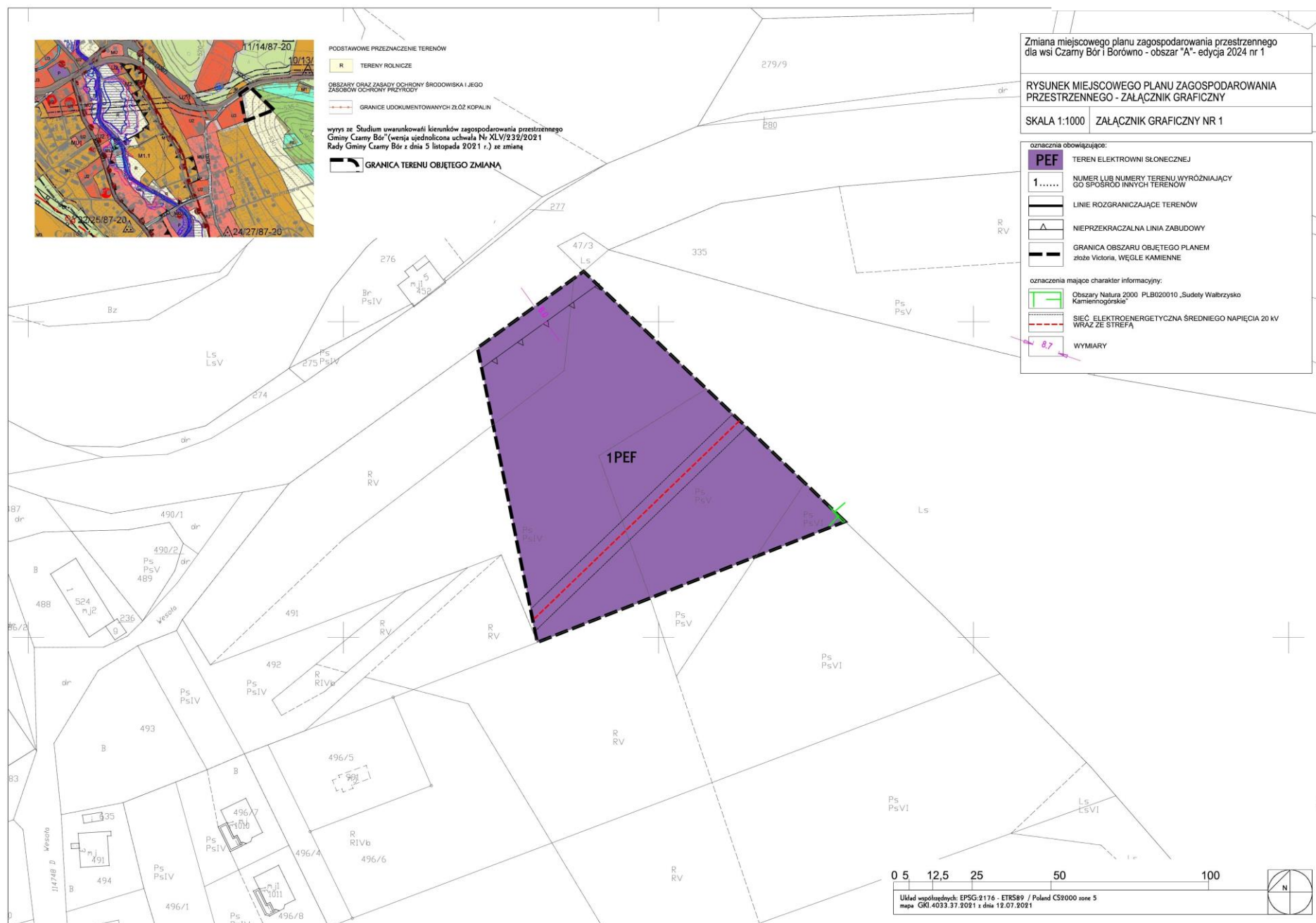
Rozdział 5.**PRZEPISY KOŃCOWE**

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy Czarny Bór:
Marzena Łatka

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIII/107/2025
Rady Gminy Czarny Bór
z dnia 28 października 2025 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/107/2025
Rady Gminy Czarny Bór
z dnia 28 października 2025 r.

RAPORT
podsumowujący przebieg konsultacji społecznych uchwalenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czarny Bór i Borówno – obszar
„A”- edycja 2024 nr 1

Na podstawie art. 17 pkt 13 i 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) od dnia 9.06.2025 r. do 7.07.2025 r. przeprowadzono konsultacje społeczne projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czarny Bór i Borówno – obszar „A”- edycja 2024 nr 1.

Ogłoszenie Wójta Gminy Czarny Bór o przeprowadzeniu konsultacji społecznych projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czarny Bór i Borówno – obszar „A”- edycja 2024 nr 1 zamieszczono:

- na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Czarny Bór, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czarny Bór pod adresem <https://bip.czarny-bor.pl>,
- na stronie internetowej Urzędu Gminy Czarny Bór pod adresem <https://bip.czarny-bor.pl>,
- w prasie w wydaniu „Panoramy Wałbrzyskiej”.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czarny Bór i Borówno – obszar „A”- edycja 2024 nr 1 został udostępniony w terminie trwania konsultacji społecznych - w siedzibie Urzędu Gminy Czarny Bór, ul. Główna 18, 58-379 Czarny Bór w pok. 5 w godzinach otwarcia Urzędu, oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czarny Bór.

Zgodnie z art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym udział interesariuszy zapewniono poprzez następujące formy konsultacji społecznych:

- 1) zbieranie uwag do projektu zmiany planu miejscowego od 9.06.2025 r. do 7.07.2025;
- 2) otwarte spotkanie poprzedzone prezentacją projektu zmiany planu miejscowego, które odbyło się 18.06.2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Czarny Bór, ul. Główna 18, 58-379 Czarny Bór w pok. 5 o godz. 15.50;
- 3) dyżur projektanta projektu zmiany planu miejscowego odbył się w siedzibie Urzędu Gminy Czarny Bór, ul. Główna 18, 58-379 Czarny Bór w pok. 5 w dniu - 18.06.2025 r. od godz. 15:40.

W wyniku konsultacji społecznych projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czarny Bór i Borówno – obszar „A”- edycja 2024 nr 1:

- 1) w wyznaczonym terminie do zbierania uwag nikt nie złożył uwag;
- 2) na otwarte spotkanie, poza przedstawicielami Urzędu Gminy Czarny Bór i projektanta, nikt nie przybył;
na dyżur projektanta w ustalonym terminie nikt nie przybył.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/107/2025
Rady Gminy Czarny Bór
z dnia 28 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czarny Bór i Borówno – obszar „A”- edycja 2024 nr 1.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Czarny Bór określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

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

- 1) budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury oraz na terenach innych za zgodą właścicieli:
 - a) wodociągowych,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) kanalizacji deszczowej.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszej zmianie planu miejscowego, 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 XXIII/107/2025

Rady Gminy Czarny Bór

z dnia 28 października 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