DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 22 grudnia 2025 r.

Poz. 5538

Podpisany przez Milena Pigdanowicz-Fidera
Data: 2025.12.22 09:47:00 +01:00
Rodzaj: Publikacja w dzienniku urzdowym.
Miejsce: Polska

UCHWAŁA NR XXIV/111/2025
RADY GMINY CZARNY BÓR

z dnia 25 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarny Bór dla obszaru nr 2 w granicy ewidencyjnej obrębu Witków - Etap1

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.) 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/274/2022 z dnia 31 maja 2022 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarny Bór dla obszaru nr 2 w granicy ewidencyjnej obrębu Witków; 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 zm. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czarny Bór dla obszaru nr 2 w granicy ewidencyjnej obrębu Witków, w granicach określonych na rysunku planu - Etap 1.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik graficzny wykonany w skali 1: 2000, zwany „rysunkiem planu";

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych.

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

1) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) przestrzenie publiczne; wymagające ich ukształtowania (wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy);

3) 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 obserwacji archeologicznej (OW);

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

8) strefa ochronna od terenów kolejowych.

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

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

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

1) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;

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

3) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację przeznaczenia podstawowego;

4) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu; są to ustalenia, które określają inne niż podstawowe przeznaczenie, sposoby zagospodarowania lub sposoby użytkowania;

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

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

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

b) gastronomii,

c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,

d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,

e) ubezpieczeń i finansów,

f) poczty i telekomunikacji,

g) oświaty i nauki,

h) opieki społecznej,

i) kultury, sztuki i rozrywki,

j) sportu i rekreacji,

k) turystyki i hotelarstwa,

l) projektowania i pracy twórczej,

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

7) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linie, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej, linię tą mogą przekraczać zadaszenia nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy, a także gzymsy, okapy i schody terenowe, pochylnie, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji ganki, wykusze;

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

Rozdział 2.
Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5. 1. W granicach planu wyznaczone są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym ustalonym w rozdziale szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, oznaczone następującymi symbolami:

1) **MW-MN,** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

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

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

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

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

7) **U**, tereny usług;

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

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

10) **CC**, teren cmentarza czynnego

11) **CZ-ZP**, teren cmentarza zamkniętego lub zieleni urządzonej;

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

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

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

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

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

17) **L**, tereny lasu;

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

19) **KDD**, tereny dróg dojazdowych;

20) **KDZ**, tereny dróg zbiorczych;

21) **KDL**, tereny drogi lokalnych;

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

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

24) **IK-IW**, teren kanalizacji lub wodociągów.

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

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

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

1) dopuszcza się dla terenów wyznaczonych planem:

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

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

c) adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów,

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

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

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

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

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

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

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

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

- sieci i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną,

- urządzeń związanych z obsługą komunikacji – zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury,

- obiektów komunikacji pieszej i rowerowej,

- dojść i dojazdów do budynków,

- zieleni,

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

- maksymalna wysokość elewacji nie może przekroczyć 3,5 m,

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

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

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

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

4. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych uchwały; parametr linii zabudowy został określony na załączniku graficznym stanowiąc odległość pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą. Dopuszcza się kształtowanie linii zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z wytycznymi konserwatorskimi.

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

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

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

2) nakaz zapewnienia dostępności przestrzeni publicznych dla osób z różnego typu niepełnosprawnością; odpowiednio do występujących uwarunkowań należy zapewniać dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.

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

1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 1200 m^2;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych;

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

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

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

5) 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 KDL, KDZ, KDD, powinna uwzględniać zachowanie norm dopuszczalnego natężenia hałasu.

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

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

7. Przy zagospodarowaniu poszczególnych terenów, objętych ustaleniami planu, należy przyjąć zasadę, że istniejące urządzenia melioracyjne muszą spełniać warunki zachowania systemu, w sposób umożliwiający spełnienie przez nie zadań związanych z odwodnieniem terenów. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

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

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

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

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

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

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

13. W obszarach zielono- błękitnej infrastruktury obowiązuje nakaz użytkowania terenu z zachowaniem zieleni naturalnej oraz wód powierzchniowych śródlądowych. W obszarze tym obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej oraz 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) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;

2) należy:

a) zachować historyczny układ przestrzenny i jego poszczególne komponenty,

b) poddać pracom remontowym, restauracyjnym i modernizacyjnym poszczególne obiekty historyczne, z dostosowaniem obecnego lub projektowanego przeznaczenia do wartości historycznych obiektu,

c) wyeliminować przeznaczenia uciążliwe i degradujące krajobraz kulturowy,

d) zachować cechy zabytkowe przy przebudowie i adaptacji historycznych obiektów;

3) dla planowanych zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych lub archeologiczno-architektonicznych, na podstawie przepisów odrębnych, wyniki badań winny znaleźć odzwierciedlenie w zagospodarowaniu terenu i rozwiązaniach projektowych itp. (badania mogą ustalić pierwotną lokalizację obiektów, określić linie zabudowy, historyczne podziały działek, szerokość zabudowy historycznej);

4) w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i całego założenia;

5) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, zakaz lokalizacji elementów wysokościowych nie związanych z historycznym założeniem;

6) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem zabudowy, zachować istniejącą zieleń - ochronie podlega istniejący drzewostan, układ dróg, cieków wodnych.

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

1) wszelkie działania w historycznym układzie ruralistycznym wsi, wpisanym do ewidencji zabytków należy podporządkować wymogom konserwatorskim zgodnie z przepisami odrębnymi; wymogi te dotyczą rewaloryzacji, z zachowaniem priorytetu prac konserwatorskich i restauratorskich w stosunku do współczesnej działalności inwestycyjnej, związanej z przebudową i rozbudową zarówno istniejącej, jak i nowej zabudowy;

2) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie usytuowania, wysokości, skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego (w tym pokrycia dachu) i kolorystyki;

3) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z wyłączeniem możliwości realizacji inwestycji dużych, wielkoobszarowych wymagających znacznych przeobrażeń krajobrazu;

4) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy, zachować istniejącą zieleń - ochronie podlega istniejący drzewostan: aleje, zadrzewienia śródpolne, szpalery, układ dróg;

5) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych, blachodachówki i blachy trapezowej jako pokryć dachowych;

6) obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy dla stref szczególnego zagrożenia powodzią ustalone w § 11 pkt 1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LP.	OBIEKT	ADRES	NR BUDYNKU
1.	zespół kościelny	Witków	
2.	plebania przy kościele	Witków	86
3.	cmentarz przykościelny	Witków	
4.	cmentarz parafialny	Witków	
5.	kaplica mszalna p. w. św. Anny	Witków	
6.	cmentarz ewangelicki	Witków	
7.	dom mieszkalny	Witków	51
8.	dom mieszkalny	Witków	75

8) obiekty wpisane do rejestru zabytków:

L.p.	obiekt	rodzaj obiektu	rejestr zabytków	data rejestru
1	kościół	kościół paraf. p.w. Zwiastowania NMP	A/4598/917	31.07.1961

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

9) ochronie podlegają stanowiska archeologiczne, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ), Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (WEZ), w obrębie wraz z otoczeniem ustalonym na rysunku planu, dla których obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi,

b) zakaz wprowadzania zalesień,

c) fakty osadnicze:

86-20	10	1	osada	okres nowożytny XVII-XVNI w.
86-20	11	2	ślad osadnictwa	okres nowożytny XVII-XVIII w.
86-20	12	3	ślad osadnictwa ślad osadnictwa	średniowiecze okres nowożytny XVII-XVIII w.
86-20	13	4	osada	okres nowożytny XVII-XVIII w.

86-20	14	5	ślad osadnictwa osada	średniowiecze okres nowożytny XVII-XVIII w.
86-20	15	6	ślad osadnictwa	okres nowożytny XVII-XVIII w.

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

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

1) obszarów:

a) szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,

b) szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, obszar zawiera koryta rzek i potoków,

c) zagrożenia powodzią Q0,2%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,

d) dla terenów położonych częściowo lub w całości na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1% na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i średnie, obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne, ponadto plan ustala:

- wymaga się stosowania technologii budowlanych i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody,
- wymaga się wyniesienia poziomu posadowienia posadzki parteru ponad poziom wód zalewowych Q10%, posadowienie to powinno przewyższać rzędną dla prawdopodobieństwa Q10%,
- zakazuje się stosowania podpiwniczeń,
- wymaga się zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi,
- zakaz lokalizacji nowej zabudowy czy rozbudowy i odbudowy istniejącej w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q10% oraz dla strefy Q1% i głębokości zalewu powyżej 0,5 m, za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
- zakaz zmiany sposobu użytkowania (adaptacji) istniejącej zabudowy gospodarczej na cele związane z zamieszkiwaniem,
- zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji i materiałów które mogą zanieczyścić wody,
- wymaga się zabezpieczenia przed powodzią istniejącej zabudowy w przypadku jej remontu lub modernizacji, poprzez zabezpieczenie obiektów i sieci budynków oraz samego budynku z zewnątrz,
- zakaz stosowania transformatorów olejowych i lokalizacji biogazowni;

2) złoże węgla kamiennego „Viktoria” WK578ZG;

3) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty i obszary przyrodniczo cenne podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych w tym: pomniki przyrody, obszary siedlisk przyrodniczych oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Masyw Trójgarbu;

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

L.p.	obiekt	rodzaj obiektu	rejestr zabytków	data rejestru
1	kościół	kościół paraf. p.w. Zwiastowania NMP	A/4598/917	31.07.1961

5) na terenach otaczających lądowisko - zasięgu podejścia do lądowiska - obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, wynikające z przepisów odrębnych; na tych terenach wysokość najwyżej położonych punktów budynków, budowli i obiektów małej architektury nie może być większa niż wysokość rzędnych bezwzględnych płaszczyzn ograniczających, których granice i wartości rzędnych bezwzględnych należy określić zgodnie z przepisami odrębnymi; obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, wolnostojące anteny, nie mogą naruszać wysokości powierzchni ograniczających, w zasięgu powierzchni podejścia; ograniczenie wysokości zabudowy obejmuje również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności.

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

1) utrzymanie dojazdów na terenach dotychczasowego zainwestowania oraz wprowadzenie ciągów pieszo - rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, a także w obszarze dróg rolnych i leśnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się realizację dojazdów, przy czym:

   a) szerokość nowo realizowanych dojazdów nie może być mniejsza niż 6 m,

   b) szerokość nowo realizowanych sięgaczy dojazdowych o długości:

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

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

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

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

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

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

4) w obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowanie minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, ustala się:

   a) 2 miejsca postojowe dla działki budowlanej przeznaczonej pod realizację zabudowy mieszkaniowej,

   b) 2 miejsca postojowe dla każdego mieszkania,

   c) 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe w pensjonatach, hotelach i innych miejscach krótkotrwałego zakwaterowania,

   d) 1 stanowisko na 4 zatrudnionych dla produkcji, baz, składów,

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

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

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

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

   i) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w ilości 1 stanowiska na 5 stanowisk ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1;

5) dopuszcza się zabezpieczenie miejsc postojowych poprzez wykorzystanie lokalizacji miejsc parkingowych na działkach sąsiednich lub na terenach innych wyznaczonych planem pod realizację parkowania, dla terenów realizujących cel publiczny oraz dla terenów z istniejącą zabudową;

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

7) zlokalizowane w obiekcie budowlanym stanowiska parkingowe, mogą obejmować podziemną i nadziemną jego część.

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

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

1) projektowane elementy sieci infrastruktury należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych i pieszojezdnych, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od tej zasady;

2) sieci i urządzenia techniczne wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się:

a) utrzymanie dystrybucyjnych istniejących indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków,

b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, modernizację, adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego w zakresie sieci dystrybucyjnych,

c) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla przebiegów układów sieci, na których obowiązuje zakaz budowy obiektów niezwiązanych z obsługą sieci oraz trwałych nasadzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów;

2) należy zapewnić wodę z urządzeń wodociągowych lub z punktów czerpania w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

3) budowę studni;

4) utrzymanie:

a) systemów wodociągowych,

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

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

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z systemem kanalizacji sanitarnej;

2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjno – pompowej;

3) stosowanie:

a) indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków,

b) szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

7. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się:

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

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

   a) zakaz lokalizacji w strefie Q10% i Q1%, gdzie głębokości zalewu są powyżej 0,5 m,

   b) nakaz montażu paneli fotowoltaicznych na rzędnej przewyższającej, co najmniej o 0,30 m rzędną zwierciadła wody Ql%,

   c) nakaz zabezpieczenia konstrukcji nośnej przed skutkami powodzi, z uwzględnieniem odpowiedniego posadowienia i zabezpieczenia stelaży (profili), na których będą montowane panele fotowoltaiczne, przed uszkodzeniem na skutek obciążeń dodatkowych (wyjątkowych) działających na obiekty w czasie powodzi i zabezpieczenia przed wyporem z gruntu w czasie powodzi.

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

1) utrzymuje się dostawę gazu z sieci i urządzeń przedsiębiorstw zajmujących się przesyłem i dystrybucją paliw gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) układ sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w oparciu o programy i koncepcje rozbudowy sieci, dostosowane do planowanego zagospodarowania przestrzennego;

3) zakłada się możliwość rozbudowy systemu (sieci i urządzeń) zaopatrzenia w gaz z sieci i w gaz płynny, bezprzewodowy w zależności od potrzeb i zasadności ekonomicznej danego rozwiązania;

4) ustala się realizację zagospodarowania w strefie ochronnej od sieci gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) korzystanie z systemu zasilania gminy liniami niskiego i średniego napięcia;

2) rozbudowę i budowę nowych dystrybucyjnych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;

3) w ramach wydzielonych terenów przewiduje się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych, których lokalizacja zapewniać ma centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd ciężkim sprzętem, po utwardzonej powierzchni;

4) dla projektowanych stacji transformatorowych wydzielenie działek z możliwością dojazdu do drogi publicznej z możliwością ich lokalizacji poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;

5) skablowanie projektowanych linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową;

6) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem instalacji wiatrowych o mocy powyżej 40kW; dla lokalizacji urządzeń obowiązuje:

   a) zakaz lokalizacji w strefie Q10% i Q1%, gdzie głębokości zalewu są powyżej 0,5 m,

   b) nakaz montażu paneli fotowoltaicznych na rzędnej przewyższającej, co najmniej o 0,30 m rzędną zwierciadła wody Ql%,

   c) nakaz zabezpieczenia konstrukcji nośnej przed skutkami powodzi, z uwzględnieniem odpowiedniego posadowienia i zabezpieczenia stelaży (profili), na których będą montowane panele fotowoltaiczne, przed uszkodzeniem na skutek obciążeń dodatkowych (wyjątkowych) działających na obiekty w czasie powodzi i zabezpieczenia przed wyporem z gruntu w czasie powodzi,

d) ograniczenie w lokalizacji zabudowy dla stref szczególnego zagrożenia powodzią ustalone w § 11 pkt 1.

10. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się:

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

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

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

Rozdział 3.
Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

§ 14. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.1MW-MN - 1.9MW-MN.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi;

2) elektrownie słoneczne;

3) urządzenia towarzyszące.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego 15,00 m;

2) kształtowanie połaci dachowych:

a) dachy o kącie nachylenia 38° do 45°; w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej, ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%,

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

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

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 25%;

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

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy35%.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, dla lokalizacji elektrowni słonecznych obowiązuje:

1) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych;

2) moc ogniw fotowoltaicznych powyżej 500kW;

3) obowiązek zapewnienia odpowiednich standardów ochrony środowiska w granicach strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem oddziaływania na środowisko, związanej z terenami lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1MN - 1.27MN, 2.1MN - 2.9MN, 3.1MN - 3.15MN, 4.1MN - 4.13MN, 5.1MN - 5.6MN.

2. Przeznaczenie podstawowe- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi towarzyszące;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach do 4 mieszkań;

3) urządzenia towarzyszące.

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

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

   a) 9,00 m na terenach oznaczonych symbolami: **3.1MN - 3.15MN**, **5.1MN - 5.6MN,**

   b) 10,50 m na terenach oznaczonych symbolem **4.1MN - 4.13MN,**

   c) 11,00 m na terenach oznaczonych symbolami: **2.1MN - 2.9MN**, **1.1MN - 1.27MN;**

2) kształtowanie połaci dachu budynków:

   a) dachy o kącie nachylenia 35° do 45° na terenach oznaczonych symbolami: **2.1MN - 2.9MN, 3.1MN - 3.15MN,**

   b) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° na terenach oznaczonych symbolami: **1.1MN - 1.27MN, 4.1MN - 4.13MN, 5.1MN - 5.6MN,**

   c) dachy o kącie nachylenia 40° do 45° na terenach oznaczonych symbolem **5.1MN - 5.6MN,**

   d) 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%,

   e) dopuszcza się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej;

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

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

   a) 50% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) 25% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

   c) 20% dla zabudowy usługowej;

5) intensywność zabudowy:

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

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

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

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

   a) 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) 35% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

   c) 50% dla zabudowy usługowej.

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

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

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi:

a) 900 m^2 na terenach oznaczonych symbolami: **1.1MN - 1.27MN, 4.1MN - 4.13MN,**

b) 1200 m^2 na terenach oznaczonych symbolami: **2.1MN - 2.9MN, 5.1MN - 5.6MN,**

c) 1400 m^2 na terenach oznaczonych symbolem **3.1MN - 3.15MN.**

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1MN-U - 1.5MN-U, 2MN-U, 3.1MN-U - 3.10MN-U, 4.1MN-U - 4.8MN-U, 5MN-U, 6.1MN-U - 6.2MN-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:

a) 9,00 m na terenach oznaczonych symbolami: **1.1MN-U - 1.5MN-U, 2MN-U**,

b) 11,00 m na terenach oznaczonych symbolem **3.1MN-U - 3.10MN-U**,

c) 13,50 m na terenach oznaczonych symbolami: **4.1MN-U - 4.8MN-U, 5MN-U,**

d) 14,00 m na terenach oznaczonych symbolem **6.1MN-U - 6.2MN-U;**

2) kształtowanie połaci dachu budynków:

a) dachy o kącie nachylenia 40° do 45° na terenach oznaczonych symbolem **6.1MN-U - 6.2MN-U,**

b) dachy o kącie nachylenia 35° do 45° na terenach oznaczonych symbolami: **1.1MN-U - 1.5MN-U, 2MN-U, 3.1MN-U - 3.10MN-U,**

c) dachy wielospadowe o kącie nachylenia 35° do 45° na terenach oznaczonych symbolami: **4.1MN-U - 4.8MN-U, 5MN-U,**

d) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25° do 45° na terenach oznaczonych symbolem **4.1MN-U - 4.8MN-U,**

e) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 15° do 45° na terenach oznaczonych symbolem **5MN-U,**

f) 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%,

g) 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 1200 m^2 na terenach oznaczonych symbolami: **1.1MN-U - 1.5MN-U, 2MN-U, 6.1MN-U - 6.2MN-U;**

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 800 m^2 na pozostałych terenach;

4) obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy dla stref szczególnego zagrożenia powodzią ustalone w § 11 pkt 1 oraz § 13 ust. 7 pkt 2 i § 13 ust. 9 pkt 6.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN-MW-U.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

3) usługi.

3. Przeznaczenie uzupełniające-urządzenia towarzyszące.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego - 13,5 m;

2) kształtowanie połaci dachu budynków:

a) dachy o kącie nachylenia 38° 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;

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;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy,

a) 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 35% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) 50% dla zabudowy usługowej.

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

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

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 800 m^2.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1MN-U-RZM - 1.16MN-U-RZM, 2.1MN-U-RZM - 2.6MN-U-RZM.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi;

3) zabudowa zagrodowa.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) drobna produkcja;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach do 4 mieszkań;

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

4) działalność agroturystyczna związana z zabudową zagrodową;

5) urządzenia towarzyszące.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego 12,00 m;

2) kształtowanie połaci dachowych:

a) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° na terenach oznaczonych symbolem **1.1MN-U-RZM - 1.16MN-U-RZM**,

b) dachy o kącie nachylenia 30° do 45° na terenach oznaczonych symbolem **2.1MN-U-RZM - 2.6MN-U-RZM**,

c) w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej, ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%,

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

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

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

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

b) 15% - pozostałe przeznaczenie;

5) intensywność zabudowy:

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

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

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

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

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

b) 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

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

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

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

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

2) ograniczenie produkcji trzody chlewnej i drobiu, w tym trzody chlewnej na rusztach prowadzącego do produkcji nadmiernej ilości gnojowicy, w liczbie powyżej 30 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 1200 m^2.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1MN-U-RZ - 1.7MN-U-RZ, 2 MN-U-RZ.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi;

3) zabudowa związana z rolnictwem.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) drobna produkcja;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach do 4 mieszkań;

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

4) działalność agroturystyczna związana z zabudową zagrodową;

5) urządzenia towarzyszące.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego 12,00 m;

2) kształtowanie połaci dachowych:

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

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

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

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

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

b) 15% - pozostałe przeznaczenie;

5) intensywność zabudowy:

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

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

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

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

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

b) 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

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

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

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy dla stref szczególnego zagrożenia powodzią ustalone w § 11 pkt 1 oraz § 13 ust. 7 pkt 2 i § 13 ust. 9 pkt 6.

§ 20. 1. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.1U - 1.2U.

2. Przeznaczenie podstawowe – usługi - teren wspólnot wyznaniowych.

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

4. Nakaz realizacji działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem 2.1U - 2.4U.

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%.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem 1US.

2. Przeznaczenie podstawowe - usługi sportu i rekreacji.

1) przeznaczenie uzupełniające:

a) elektrownie słoneczne,

b) usługi,

c) 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%.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Dla lokalizacji elektrowni słonecznych obowiązuje:

1) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych;

2) moc ogniw fotowoltaicznych powyżej 500kW;

3) obowiązek zapewnienia odpowiednich standardów ochrony środowiska w granicach strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem oddziaływania na środowisko, związanej z terenami lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny produkcji lub usług, oznaczone na rysunku planu symbol 1P-U - 2P-U.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) produkcja;

2) usługi.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obsługa komunikacji, w tym stacje paliw;

2) stacja obsługi pojazdów;

3) usługi sportu i rekreacji;

4) urządzenia towarzyszące.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego - 12,00 m;

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

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

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 25%;

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

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50%;

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

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

2. Przeznaczenie podstawowe - teren cmentarza czynnego.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia towarzyszące związane z funkcjonowaniem cmentarza;

2) infrastruktura techniczna wyłącznie związana z obsługą cmentarza.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego - 6 m;

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

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 70%;

4) intensywność zabudowy 0,00 - 0,30;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 20%.

§ 25. 1. Wyznacza się teren cmentarza zamkniętego lub zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1CZ-ZP.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) cmentarz zamknięty;

2) zieleń urządzona.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia towarzyszące związane z funkcjonowaniem cmentarza;

2) infrastruktura techniczna.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego - 6 m;

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

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 70%;

4) intensywność zabudowy 0,00 - 0,30;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 20%.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1ZN - 46ZN.

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%.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy dla stref szczególnego zagrożenia powodzią ustalone w § 11 pkt 1 oraz § 13 ust. 7 pkt 2 i § 13 ust. 9 pkt 6.

§ 27. 1. Wyznacza się teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1RN - 1.31RN, 2RN.

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:

1) ustala się zakaz zabudowy;

2) obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy dla stref szczególnego zagrożenia powodzią ustalone w § 11 pkt 1 oraz § 13 ust. 7 pkt 2 i § 13 ust. 9 pkt 6.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1RZM - 1.12RZM, 2RZM.

2. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa.

3. Przeznaczenie uzupełniające - urządzenia towarzyszące.

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

2) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego:

a) 9,00 m na terenach oznaczonych symbolem 1.1RZM - 1.12RZM,

b) 7,00 m na terenach oznaczonych symbolem 2RZM;

3) kształtowanie połaci dachu budynków:

a) na terenach oznaczonych symbolem 1.1RZM - 1.12RZM:

- dachy o kącie nachylenia 35° 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%,

- dopuszcza się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej,

b) na terenach oznaczonych symbolem 2RZM:

- dachy strome, symetryczne w formie: dwuspadowej, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 40º do 45º,w układzie kalenicowym,

- zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach, które nie tworzą kalenicy dachu;

4) pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, a także innymi pokryciami dachów, które nie spowodują obniżenia walorów formy architektonicznej danego obiektu oraz otoczenia;

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) 70% na terenach oznaczonych symbolem 1.1RZM - 1.12RZM,

b) 90% na terenach oznaczonych symbolem 2RZM;

6) intensywność zabudowy:

a) 0,001 - 0,30 na terenach oznaczonych symbolem 1.1RZM - 1.12RZM,

b) 0,001 - 0,10 na terenach oznaczonych symbolem 2RZM;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 25%;

8) nieprzekraczalna długość elewacji frontowych budynku do 15 m na terenach oznaczonych symbolem 2RZM.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy dla stref szczególnego zagrożenia powodzią ustalone w § 11 pkt 1 oraz § 13 ust. 7 pkt 2 i § 13 ust. 9 pkt 6.

§ 29. 1. Wyznacza się, tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony na rysunku planu symbolami: 1.1RZ - 1.3RZ, 2.1RZ - 2.14RZ.

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

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi, w tym usługi związane z rolnictwem na terenach oznaczonych symbolem 2.1RZ - 2.14RZ;

2) usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, na terenach oznaczonych symbolem 1.1RZ - 1.3RZ;

3) elektrownie słoneczne na terenach oznaczonych symbolem 1.1RZ - 1.3RZ;

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) 11,00 m na terenach oznaczonych symbolem 1.1RZ - 1.3RZ z dopuszczeniem zwiększenia parametru zabudowy dla części uzasadnionej technologicznie/technicznie stanowiącej urządzenia towarzyszące, nie przekraczające wysokości 25 m,

b) 7,00 m na terenach oznaczonych symbolem 2.1RZ - 2.14RZ;

2) kształtowanie połaci dachu budynków:

a) na terenach oznaczonych symbolem 1.1RZ - 1.3RZ:

- 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%,

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

b) na terenach oznaczonych symbolem 2.1RZ - 2.14RZ:

- dachy strome, symetryczne w formie: dwuspadowej, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 40º do 45º,w układzie kalenicowym,
- zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach, które nie tworzą kalenicy dachu;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) 25% na terenach oznaczonych symbolem 1.1RZ - 1.3RZ,

b) 90% na terenach oznaczonych symbolem 2.1RZ - 2.14RZ;

4) intensywność zabudowy:

a) 0,001 - 1,00 na terenach oznaczonych symbolem 1.1RZ - 1.3RZ,

b) 0,001 - 0,10 na terenach oznaczonych symbolem 2.1RZ - 2.14RZ;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50%;

6) nieprzekraczalna długość elewacji frontowych budynku do 15 m na terenach oznaczonych symbolem 2.1RZ - 2.14RZ.

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

1) zakaz lokalizacji obiektów przetwórstwa rolno – spożywczego za wyjątkiem obiektów gospodarki rolnej służącej wyłącznie obsłudze terenów oznaczonych symbolem 2.1RZ - 2.14RZ;

2) ograniczenie produkcji trzody chlewnej i drobiu, w tym trzody chlewnej na rusztach prowadzącego do produkcji nadmiernej ilości gnojowicy, w liczbie powyżej 30 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);

3) obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy dla stref szczególnego zagrożenia powodzią ustalone w § 11 pkt 1 oraz § 13 ust. 7 pkt 2 i § 13 ust. 9 pkt 6;

4) dla lokalizacji elektrowni słonecznych, na terenach oznaczonych symbolem 1.1RZ - 1.3RZ obowiązuje:

a) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych,

b) moc ogniw fotowoltaicznych powyżej 500kW,

c) obowiązek zapewnienia odpowiednich standardów ochrony środowiska w granicach strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem oddziaływania na środowisko, związanej z terenami lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii.

§ 30. 1. Wyznacza się teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem 1.1RN-L - 1.7RN-L.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) tereny rolnicze z zakazem zabudowy;

2) tereny lasów.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia towarzyszące zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

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

§ 31. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone symbolem 1L - 32L.

2. Przeznaczenie podstawowe - tereny lasów.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia towarzyszące zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

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

1) ustala się zakaz zabudowy;

2) obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy dla stref szczególnego zagrożenia powodzią ustalone w § 11 pkt 1 oraz § 13 ust. 7 pkt 2 i § 13 ust. 9 pkt 6.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1WS - 1.38WS, 2.1WS - 2.23WS.

2. Przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

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

2) zieleń urządzona przywodna.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

2) zakaz:

a) wykonywania czynności mogących utrudnić ochronę przed powodzią,

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

c) uszkadzania umocnień.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Całkowity zakaz zabudowy w tym ogrodzeń, za wyjątkiem urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem cieków wodnych.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny:

1) oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD - 20KDD o przeznaczeniu podstawowym – tereny dróg dojazdowych;

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

3) oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDZ - 3KDZ o przeznaczeniu podstawowym – tereny dróg zbiorczych.

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

1) do 25 m dla terenów oznaczonych symbolem 1KDD - 20KDD;

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

3) do 40 m dla terenów oznaczonych symbolem 1KDZ - 3KDZ;

z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KR - 43KR.

2. Przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

§ 35. 1. Wyznacza się tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KKK - 3KKK.

2. Przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kolejowej.

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

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

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

§ 36. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1IK-IW, o przeznaczeniu podstawowym teren kanalizacji lub wodociągów.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) kanalizacja;

2) wodociągi.

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 6,0 m z dopuszczeniem zwiększenia parametru zabudowy dla części zabudowy uzasadnionej technologicznie jednak nie więcej niż 15 m;

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%;

6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku - 40 m.

Rozdział 4.

§ 37. 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, CC, CZ-ZP;

2) 30% dla pozostałych terenów.

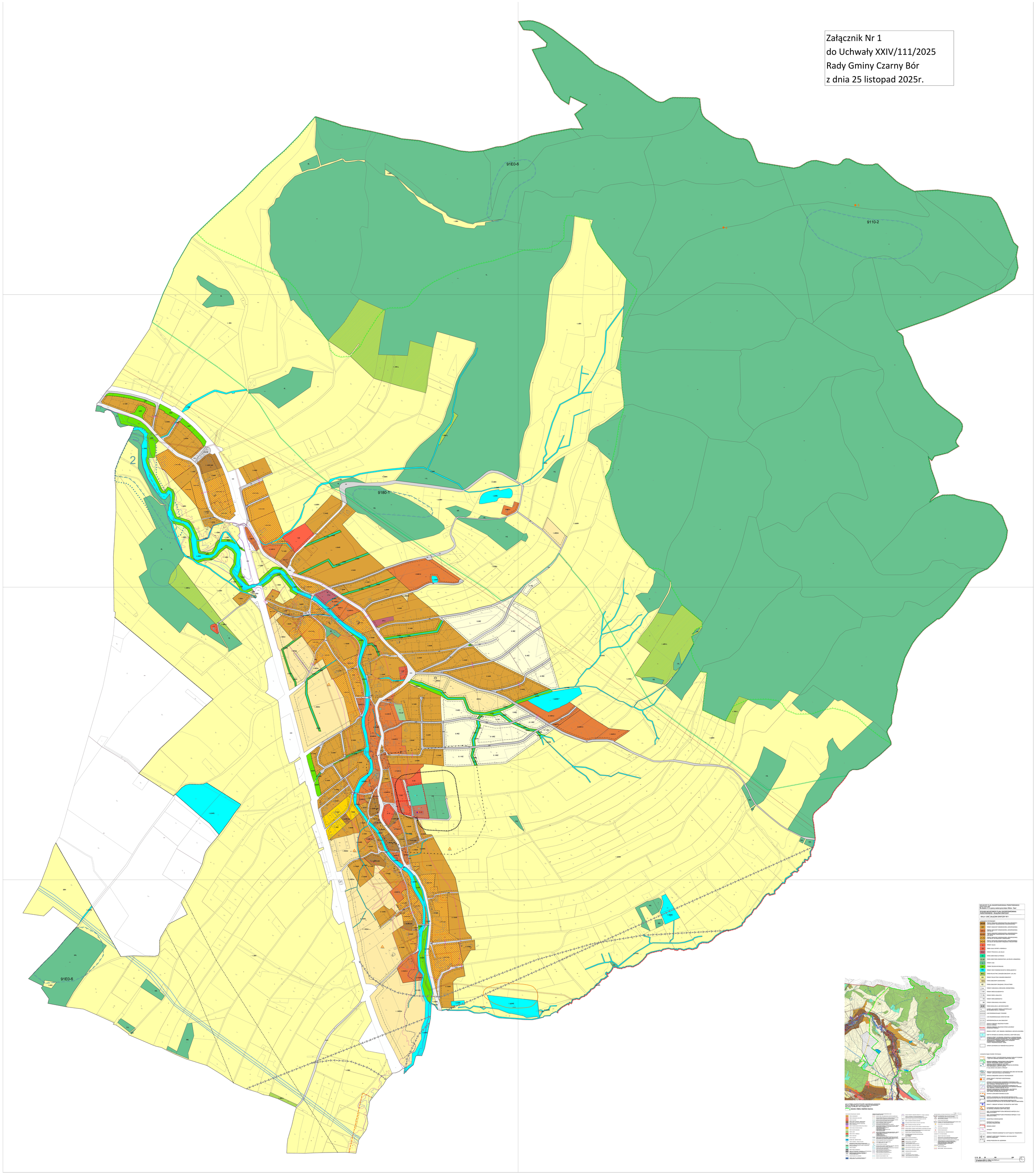
Rozdział 5.
Przepisy końcowe

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

§ 39. 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 XXIV/111/2025
Rady Gminy Czarny Bór
z dnia 25 listopad 2025r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla terenu o powierzchni 1 414,6 ha
w skali 1:2 000 z granicą sieciowania obrębu 1KNow - Etap I

ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA GMINY CZARNY BÓR

STRUKTURALNE ELEMENTY PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY

SKALA 1:2000 ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1

USTALENIA OGÓLNE

- 1KNow - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 1MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 1MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 1MN/U/E - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 1MN/U/E/KZ - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 1MN/U/E/KZ/KZP - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U - TERENY USŁUG
- US - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- KZ - TERENY PRZYSTANIU LUB OBIUŁ
- KZ - TERENY OBIEKTÓW DZTWNICZO
- KZ,ZP - TERENY OBIEKTÓW ZNAMIENITOŚCI LUB OBIUŁ JACHTOWEJ
- ZL - TERENY LASU
- ZN - TERENY ZIELEŃ NATURALNEJ
- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ORAZ INFRASTR
- 4MN/U - TERENY MIESZKANIOWEJ ZNAJDUJĄCE ZABUDOWY LUB LASU
- RM - TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- KZ/w - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RZ - TERENY ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
- 1 ha - TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ, KOLEJOWEJ
- 1 ha - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- 1 ha - TERENY DRÓG LOKALNYCH
- 1 ha - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- 1 ha - TERENY KOMUNIKACJI WODNEJ
- 1 ha - TERENY KOMUNIKACJI LUB WODOCIĄGÓW
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE OBSZTWO ORAZ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STREFĄ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY „ZW" OBSZARU OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- LINIE TO WYNIKAJĄ ZE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZEŃ W JEGO UŻYTKOWANIU, W TYM ZWIĄZANYCH Z OCHRONĄ ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I ZDROWIA LUDZI, OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA
- STREFA OCHRONNA OD TERENÓW KOLEJOWYCH

OZNACZENIA KSZTAŁTU OBIEKTU

- TERENOWE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- OBIEKTY BUDOWLANE
- OBIEKTY BUDOWLANE - ISTNIEJĄCE
- OBIEKTY BUDOWLANE - PROJEKTOWANE
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO ROZBIÓRKI
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO ZACHOWANIA
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO PRZEBUDOWY
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO ROZBUDOWY
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO NADBUDOWY
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO PRZEBUDOWY I NADBUDOWY
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO ROZBUDOWY I NADBUDOWY
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO PRZEBUDOWY, ROZBUDOWY I NADBUDOWY
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO ROZBIÓRKI, PRZEBUDOWY I NADBUDOWY
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO ROZBIÓRKI, PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO ROZBIÓRKI, ROZBUDOWY I NADBUDOWY
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO ROZBIÓRKI, PRZEBUDOWY, ROZBUDOWY I NADBUDOWY

OZNACZENIA RODZAJU PRZEZNACZENIA

- TERENOWE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- OBIEKTY BUDOWLANE
- OBIEKTY BUDOWLANE - ISTNIEJĄCE
- OBIEKTY BUDOWLANE - PROJEKTOWANE
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO ROZBIÓRKI
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO ZACHOWANIA
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO PRZEBUDOWY
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO ROZBUDOWY
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO NADBUDOWY
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO PRZEBUDOWY I NADBUDOWY
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO ROZBUDOWY I NADBUDOWY
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO PRZEBUDOWY, ROZBUDOWY I NADBUDOWY
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO ROZBIÓRKI, PRZEBUDOWY I NADBUDOWY
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO ROZBIÓRKI, PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO ROZBIÓRKI, ROZBUDOWY I NADBUDOWY
- OBIEKTY BUDOWLANE - DO ROZBIÓRKI, PRZEBUDOWY, ROZBUDOWY I NADBUDOWY

Lokalizacja Terenu Objętego Zadaniem.

0 50 100 200
Współrzędne WGS-84 - układ: 2000 EPSG strefa 6
Współrzędne PUWG-92 - układ: 1992 EPSG strefa 3

Załącznik Nr 2
do Uchwały nr XXIV/111/2025
Rady Gminy Czarny Bór
z dnia 25 listopada 2025 r

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czarny Bór o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czarny Bór dla obszaru nr 2 w granicy ewidencyjnej obrębu Witków - Etap1.

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 2 w granicy ewidencyjnej obrębu Witków- Etap1.

Do wyłożonego do publicznego wglądu, w dniach od 8 lipca 2025 r do 28 lipca 2025 r, projektu miejscowego planu, w ustalonym nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym na dzień 11 sierpnia 2025r, wpłynęła 1 uwaga i 1 została nieuwzględniona.

Uwaga 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 2 w granicy ewidencyjnej obrębu Witków.

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.	2025-08-11	EI	dz. nr 297/1	1.29RN -teren rolnictwa z zakazem zabudowy 4.12MN teren o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej		Uwaga Nieuwzględniona		Uwaga Nieuwzględniona	Wniosek o wprowadzenie przeznaczenia budowlanego. Brak wyznaczonego obszaru dla przeznaczenia budowlanego (zabudowa) w studium . W studium wyznaczono dla części działki tereny mieszkaniowe (symbol M2), tereny funkcji mieszanej - mieszkaniowej. Natomiast dla pozostałej części działki tereny rolnicze (symbol R). Brak zgodności ze studium dla objęcia całej nieruchomości dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Załączniki:
- uwaga wymieniona w wykazie

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/111/2025
Rady Gminy Czarny Bór
z dnia 25 listopada 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 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 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:

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

3) 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 XXIV/111/2025
Rady Gminy Czarny Bór
z dnia 25 listopada 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