

Uchwała Nr
Rady Gminy Bobrowice
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w
obrębie Tarnawa Krośnieńska, gmina Bobrowice**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 [ze zm.](#)), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3, pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* ([Dz. U. z 2026 r., poz. 538](#)) oraz z uchwałą Nr XXXVIII/418/24 Rady Gminy Bobrowice z dnia 7 marca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie Tarnawa Krośnieńska, gmina Bobrowice, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie Tarnawa Krośnieńska, gmina Bobrowice, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług sportu i rekreacji, drogi lokalnej, komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingu, elektroenergetyki, zabudowy zagrodowej, wód powierzchniowych śródlądowych, lasu i zieleni urządzonej.

3. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, w skali 1:1000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

4. 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, stanowi załącznik [nr 2](#) do uchwały.

5. Dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowią załącznik [nr 3](#) do uchwały.

§ 2.

Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bobrowice przyjętego w formie ujednoliconej uchwałą Nr X/46/24 Rady Gminy Bobrowice z dnia 17 grudnia 2024 r.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne, na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenów;
- 5) stanowiska archeologiczne;
- 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1%;
- 7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q10%;

- 8) linie wyznaczające pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznych;
- 9) linie wymiarujące odległości w [m].

2. Niewymienione w ust. 1 oznaczenia elementów rysunku:

- 1) udokumentowane złoża kopalin;
- 2) tereny leśne wymagające wyłączenia z produkcji leśnej;
- 3) krajobrazy priorytetowe;
- 4) pas buforowy 20 m od terenów „WS”;
- 5) tereny pokopalniane;

mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i nie są ustaleniami planu.

§ 4.

1. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania problematyki:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) udokumentowane wody podziemne;
- 3) udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 4) obiekty elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej;
- 5) obiekty gazowego systemu przesyłowego;
- 6) obiekty naftowych rurociągów przesyłowych;

§ 5.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) budowla przykryta dachem – obiekt budowlany, któremu nie można przypisać parametru objętości, w szczególności jest to altana lub wiata;
- 2) dach płaski – dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 1 pkt 2 uchwały;
- 4) przepisy odrębne – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 5) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni działki budowlanej lub przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;

- 6) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, które może towarzyszyć przeznaczeniu podstawowemu na zasadzie wzbogacenia lub uzupełnienia oraz nie może powodować kolizji z przeznaczeniem podstawowym, ani występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej;
- 7) sieć dystrybucyjna energii elektrycznej – sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD), nie należy do niej kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD;
- 8) zabudowa kubaturowa – budynki i inne obiekty budowlane, którym można przypisać parametr objętości;
- 9) pas buforowy – to teren o szerokości 20,0 m od terenów WS, w którym zabrania się zabudowy kubaturowej.

2. Niezdefiniowane w ust. 1 określenia, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6.

1. W planie wyznacza się tereny, o powierzchni ok. 157,03 ha, oznaczone symbolami:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (pow. ok. 8,22 ha);
- 2) **US** – teren usług sportu i rekreacji (pow. ok. 0,82 ha);
- 3) **KDL** – teren drogi lokalnej (pow. ok. 1,30 ha);
- 4) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej (pow. ok. 4,87 ha);
- 5) **KOP** – teren parkingu (pow. ok. 0,04 ha);
- 6) **IE** – teren elektroenergetyki (pow. ok. 0,01 ha);
- 7) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej (pow. ok. 6,29 ha);
- 8) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych (pow. ok. 32,17 ha);
- 9) **L** – teren lasu (pow. ok. 34,54 ha);
- 10) **ZP** – teren zieleni urządzonej (pow. ok. 68,77 ha).

2. Ustalenia planu, obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

1. W zakresie zasad realizacji zabudowy:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom z różnego typu niepełnosprawnościami, dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz terenów publicznych;
- 2) nakazuje się sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu,

- c) dopuszcza się przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na odległość do 1,5m przez nadwieszenia, w szczególności: okapy, balkony, loggie, wykusze oraz elementy termomodernizacji lub elementy wejść do budynków, jak schody zewnętrzne, podesty, daszki, pochylnie;
- 3) nakazuje się stosowanie pokrycia w ujednoliconej kolorystyce grafitu na dachach stromych, dla projektowanych budynków lub ich części na terenie jednej działki budowlanej;
- 4) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych lub dysharmonizujących z otoczeniem, w postaci kontenerów, garaży blaszanych nieotynkowanych lub kiosków;
- 5) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończenia elewacji okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
- 6) dopuszcza się stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych imitujących naturalne materiały jak kamień i drewno;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków garaży jako wolnostojących, w tym na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, zachowania odległości 12,0 m od terenów leśnych i przepisów techniczno - budowlanych;
- 8) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o parametrach wynikających ze specyfiki obiektu lub urządzenia, z terenów o innym przeznaczeniu;
- 9) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń technicznych lub budowlanych, związanych z obsługą ustalonego w planie przeznaczenia terenu, jak: powierzchnie jezdne, postojowe, piesze, ścieżki rowerowe, podjazdy, miejsca na odpady komunalne wraz z zadaszeniami, obiekty lub urządzenia małej architektury i infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną.

2. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych lub czasowych obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m nad poziomem terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8.

1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) zakazuje się lokalizowania urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej i biogazowni.

2. W zakresie zasad ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się stosowanie:

- 1) instalacji i procesów technologicznych zgodnie z dostępną techniką, z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) w celach grzewczych, paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.

3. W zakresie zasad ochrony przed hałasem, zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych,

- 1) na terenach oznaczonym symbolem literowym MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem literowym US jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem literowym RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

4. W zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

- 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do gruntu;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

2) W zakresie zasad ochrony wód:

- 1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) podczas prowadzonych prac budowlanych należy zwrócić szczególną uwagę, aby nie doszło do wycieku substancji ropopochodnych do gruntu oraz wód;
- 3) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody powierzchniowe i gruntowe.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 9.

1. W odniesieniu do zabytków archeologicznych w przypadku prowadzenia prac ziemnych mają zastosowanie przepisy odrębne.

2. W przypadku prowadzenia prac ziemnych na terenie stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, objętych ochroną w planie: Tarnawa Krośnieńska 9 (AZP 62-11/19), Tarnawa Krośnieńska 12 (AZP 62-10/55) należy wykonać badania archeologiczne, których zakres i rodzaj określa wojewódzki konserwator zabytków.

3. Na obszarze objętym planem znajdują się archiwalne stanowiska archeologiczne: Tarnawa Krośnieńska 11 (AZP 62-11/21), Tarnawa Krośnieńska 10 (AZP 62-11/20), Tarnawa Krośnieńska 13 (AZP 62-11/22).

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10.

1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się:

- 1) tereny drogi lokalnej, oznaczone na rysunku symbolami KDL;
- 2) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem 1US.

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się ogólnodostępność z wyjątkiem ograniczeń dla obiektów budowlanych i urządzeń technicznych wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 11.

1. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oznaczonym na rysunku planu woda Q1% i Q10% obowiązują przepisy odrębne określone w ustawie Prawo wodne.

2. Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% oznaczonym na rysunku planu.

3. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% oznaczonym na rysunku planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów nietrwale związanych z gruntem,
- 2) zakazuje się tworzenia nasypów i podnoszenia rzędnych terenu;
- 3) wyznacza się 20,0 m pas buforowy, na którym obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej od terenów WS;
- 4) roboty wodne należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.
- 5) nakazuje się stosowanie technologii uwzględniającej możliwość zalania wodami powodziowymi, w tym wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów z zabezpieczeniem wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniem w trakcie powodzi i uszkodzeniem wskutek wyporu gruntu.

4. W granicach planu występuje udokumentowane złożo kopalin KN 1798 Tarnawa Krośnieńska, granicę występowania złoża kopaliny oznaczono na rysunku planu. Dla złoża obowiązują przepisy odrębne określone w ustawie Prawo geologiczne i górnicze oraz w ustawie Prawo ochrony środowiska.

5. W granicach planu na gruntach pokopalnianych podatnych na erozję wodną i wietrzną oraz ruchy masowe ziemi ustala się konieczność zachowania przepisów odrębnych: w zakresie prawa geologicznego i górniczego oraz w zakresie ochrony gruntów rolnych zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

6. W granicach planu występują krajobrazy priorytetowe określone w Audycie krajobrazowym województwa Lubuskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą nr IV/66/24 z dnia 28 października 2024 r:

- 1) Łęgi doliny Bobry (ID: 1028 podtyp A3c - Leśne - z przewagą siedlisk łęgowych, bagiennych i olsowych);
- 2) Bory Zielonogórskie (ID: 1644, podtyp: A3a - Leśne – z przewagą siedlisk borowych).

Rozdział 8

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

§ 12.

Dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15kV, (20kV) ustala się pasy technologiczne o szerokości 14,0m a dla napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-110kV ustala się pasy technologiczne o szerokości 22,0m, w których obowiązują przepisy odrębne, w granicach wyznaczonych pasów technologicznych:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - b) montażu elementów reklamowych wymagających fundamentowania,
 - c) nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi: realizację infrastruktury technicznej, miejsc

- parkingowych i ciągów komunikacji z wyłączeniem terenów leśnych oznaczonych symbolem L;
- 3) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej zakazy, o których mowa w pkt 1, przestają obowiązywać, również na rysunku planu.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13.

1. Obsługa komunikacyjna zapewniona jest poprzez drogi publiczne oznaczone symbolem **KDL** i drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KR**.
2. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez dojścia i dojazdy nie wyznaczone na rysunku planu.
3. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez realizację dojazdów o minimalnej szerokości 10,0 m oraz przy zapewnieniu wymagań ochrony przeciwpożarowej,
 - 1) szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie mniejsza niż 3,0 m;
 - 2) szerokość ciągów pieszo – jezdnych, z miejscami postojowymi, nie mniejsza niż 5,0 m;
 - 3) szerokość dojazdów do zabudowy kubaturowej nie mniejsza niż 4,5 m.
4. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązuje:
 - 1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej:
 - a) 1 stanowisko postojowe na jeden budynek mieszkalny,
 - b) 5 stanowisk postojowych na jeden budynek usług sportu i rekreacji;
 - 2) zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego na każde zaczęte 20 miejsc wyliczonych według wskaźników określonych w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje na parkingu składającego się z minimum 10 stanowisk postojowych;
 - 3) miejsca postojowe mogą być wykonane jako terenowe lub jako garaż wbudowany lub wolnostojący, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 4) ustala się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 1 stanowisko na 10 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

§ 14.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się:
 - 1) lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
 - 2) modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
 - 3) wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu, w szczególności stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) na terenach leśnych lokalizację dystrybucyjnej podziemnej infrastruktury technicznej nie powodującej wyłączeń gruntów z produkcji leśnej.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, dopuszcza się:

- 1) budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach;
- 3) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnego, niskoemisyjnego i bezpiecznego ekologicznie źródła ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym uchwałą Sejmiku Województwa Lubuskiego;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy określonej w przepisach odrębnych, z wykluczeniem siłowni wiatrowych i biogazowni.

7. W zakresie usuwania odpadów ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz – indywidualnie ze zbiorników gazowych i sieci gazowych.

9. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się lokalizowanie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w szczególności sieci szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Określa się zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

- 1) w obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
 - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń stanowiących mikroinstalacje.

Rozdział 10

Stawki procentowe

§ 15.

Ustala się stawkę procentową w wysokości 1 %, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 11

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 16.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- b) teren infrastruktury technicznej,
- c) teren zieleni urządzonej,
- d) teren niesklasyfikowany - garaże lub budowle przykryte dachem.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu:

- a) w odległości 4,0 m liczonej od linii rozgraniczenia terenów oznaczonych symbolem KR,
- b) w odległości 8,0 m liczonej od linii rozgraniczenia terenów oznaczonych symbolem KDL,
- c) w odległości 12,0 m liczonej od linii rozgraniczenia od terenów oznaczonych symbolem L,
- d) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i przepisów techniczno – budowlanych.

3. parametry budynków:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – do 2 kondygnacji,
- c) rodzaj dachu – stromy o dowolnym układzie połąci dachowych, dopuszcza się dach płaski,
- d) kąt nachylenia głównych połąci dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 20° a 45°,
- e) pokrycie dachów w kolorze grafitu.

4. minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - od 0,05 do 0,6;

5. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 %;

6. maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;

7. wysokość zabudowy budynków garaży lub budowli przykrytych dachem - maksymalnie 5 m;

8. minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust 4;

9. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 500 m².

§ 17.

1. Dla terenu usług sportu i rekreacji **1US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren usług kultury i rozrywki,
- b) teren usług turystyki,
- c) teren usług gastronomii,
- d) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- e) teren infrastruktury technicznej,
- f) teren zieleni urządzonej,
- g) teren plaży,

h) teren niesklasyfikowany - garaże lub budowle przykryte dachem, scena plenerowa.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6,0 m liczonej od linii rozgraniczenia terenów oznaczonych symbolem KR;
- 2) parametry budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – do 2 kondygnacji,
 - c) rodzaj dachu – stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszcza się dach płaski,
 - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 25° a 45°,
 - e) pokrycie dachów w kolorze grafitu;
- 3) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - od 0,05 do 0,8;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 6) wysokość zabudowy budynków garaży lub budowli przykrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z § 13 ust 4.

§ 18.

Dla terenu drogi lokalnej oznaczonego symbolem **KDL**:

- 1) ustala się minimalną szerokość w linach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację ścieżek rowerowych,
 - b) budowę elementów technicznego wyposażenia drogi,
 - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych i urządzeń niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji.

§ 19.

Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem **KR**:

- 1) ustala się minimalną szerokość w linach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
 - b) realizację miejsc postojowych,
 - c) budowę elementów technicznego wyposażenia drogi,
 - d) lokalizowanie infrastruktury technicznej i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych i urządzeń niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji.

§ 20.

1. Dla terenu parkingu oznaczonego symbolem **KOP** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe teren parkingu;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej i zieleni,
 - b) teren niesklasyfikowany - miejsce do gromadzenia odpadów.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1 %;
 - 2) wysokość zabudowy - maksymalnie 4,0 m.

§ 21.

1. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego symbolem **WS** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren niesklasyfikowany – pomosty rozmieszczone w odległości min. co 50m, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) teren niesklasyfikowany - budowle przykryte dachem.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 %;
 - 2) wysokość zabudowy - maksymalnie 4,0 m.

§ 22.

1. Dla terenu lasu oznaczonego symbolem **L**:
 - 1) ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe teren lasu,
 - b) zachowanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu, prowadzenie gospodarki leśnej,
 - c) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. dopuszcza się, z zachowaniem przepisów odrębnych, przeznaczenie uzupełniające:
 - a) gospodarcze drogi transportu leśnego;
 - b) zachowanie i sytuowanie nadziemnej i podziemnej liniowej infrastruktury technicznej, niewymagającej ustalenia innego niż leśny sposobu zagospodarowania terenu;
3. zakazuje się zabudowy kubaturowej, w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną.

§ 23.

1. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem **ZP** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe teren zieleni urządzonej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren niesklasyfikowany - budowle przykryte dachem.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 %;
 - 2) wysokość zabudowy - maksymalnie 5,0 m,
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 500 m².

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§ 24.

W zakresie niniejszej uchwały traci moc uchwała XII/162/20 Rady Gminy Bobrowice z dnia 01 października 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bobrowice dla terenów w obrębach: Chojnowo i Bobrowice oraz Tarnawa Krośnieńska (opubl. Dz. Urz. Woj. Lubus. z dnia 9 października 2020 r., poz. 2344).

§ 25.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bobrowice.

§ 26.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.