

UCHWAŁA NR XXXII/227/21
RADY MIEJSKIEJ W BOJANOWIE
z dnia 28 maja 2021 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Golina Wielka, Gmina Bojanowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) i art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), a także w związku z Uchwałą Nr XXXIII/231/17 Rady Miejskiej w Bojanowie z dnia 31 sierpnia 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Golina Wielka, Gmina Bojanowo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Bojanowo zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/173/01 Rady Miejskiej w Bojanowie z dnia 29 czerwca 2001 r. /ze zmianami/, uchwała się co następuje:

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

- §1.** 1. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa załącznik graficzny, zatytułowany „MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI GOLINA WIELKA, GMINA BOJANOWO”, opracowany w skali 1:1 000 (skala wydruku 1:2 000), zwany dalej rysunkiem planu;
2. Integralną częścią uchwały jest:
- 1) rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3.
 - 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik Nr 4 do uchwały.
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów prywatnych i publicznych, uporządkowanie terenu i podniesienie jego walorów estetycznych i ekonomicznych, co korzystnie wpłynie na wizerunek gminy Bojanowo. Sporządzenie planu wynika z art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 724). Przedmiotem planu jest umożliwienie zainwestowania terenów pod zabudowę mieszkaniową.
- §2.** 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **uchwale** - rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
 - 2) **planie** - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
 - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linie ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się (do 1,20 m) realizację wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
 - 4) **przeznaczeniu podstawowym** - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą /powyżej 50%/ formą wykorzystania terenu;
 - 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** - przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu;

- 6) **wysokości zabudowy** - wysokość budynku mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od średniego poziomu terenu (przed głównym wejściem do budynku) do głównej kalenicy obiektu w przypadku dachu stromego lub gzymsu lub attyki w przypadku dachu płaskiego;
 - 7) **urządzeniach infrastruktury technicznej** - rozumie się przez to sieci i urządzenia wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, linie telesterownicze, (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje transformatorowo - rozdzielcze, rozdzielcze, stacje redukcyjno - pomiarowe (infrastruktura techniczna kubaturowa), komunikacji kołowej i pieszej, niezbędne do obsługi danego terenu, sieci i urządzenia dla energii z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) **zieleni** - należy przez to rozumieć nieutwardzony teren o nawierzchni gruntowej, biologicznie czynnej, pokryty nasadzeniami w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- §3.** 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:
- 1) Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
 - 2) Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania.
 - 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy.
2. Dla rysunku planu opracowanego w skali 1 : 1000 (skala wydruku 1 : 2000), stanowiącego załącznik Nr 1, ustala się następujące przeznaczenie terenów:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
 - 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
 - 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
 - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
 - 6) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
 - 7) tereny zabudowy produkcyjnej z usługami **P/U**;
 - 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
 - 9) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
 - 10) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
 - 11) tereny komunikacji publicznej - droga powiatowa klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
 - 12) tereny komunikacji publicznej - droga gminna klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
 - 13) tereny komunikacji publicznej - droga gminna klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
 - 14) tereny komunikacji - droga wewnętrzna, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

Rozdział II

ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar planu położony jest w granicach:
 - 1) Regionu wodnego Środkowej Odry w jednolitej części wód podziemnych JCWPd: nr 79 (kod PLGW600079);
 - 2) Obszaru rolniczego ważnego dla zachowania bogactwa przyrodniczego w ekosystemach rolniczych;
 - 3) Obszaru szczególnie narażonego na zanieczyszczenie związkami azotu pochodzenia rolniczego;

Obowiązują zakazy, nakazy, zapewnienia i obowiązki ustalone przepisami szczególnymi i odrębnymi.

2. Ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych, zabezpieczających wody podziemne przed zanieczyszczeniem (dot. ujęć wód, obszarów i zbiorników zasobowych wód podziemnych itp.).
3. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych.
4. Zabezpieczyć środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi.
5. Oddziaływanie związane z projektowanym sposobem zagospodarowania terenu oraz związane z eksploatacją instalacji powodującą wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
6. Do celów grzewczych ustala się stosowanie paliw niskoemisyjnych - stałych, gazowych, ciekłych, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej w celu ograniczenia potencjalnych emisji zanieczyszczeń pyłowych.
7. Ustala się zastosowanie odpowiedniej wysokości emitorów zanieczyszczeń do powietrza wraz z urządzeniami ograniczającymi emisję substancji do powietrza.
8. Zakazuje się realizacji prac trwale naruszających stosunki gruntowo - wodne.
9. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych z wyłączeniem urządzeń o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji zdefiniowanej jako instalacja odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 50kW, przyłączonej do sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym niższym niż 110kV lub o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu nie większej niż 120kW.
10. Ustala się zachowanie ochrony przed hałasem poprzez zapewnienie jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, a w szczególności poprzez utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach szczególnych. W przypadku terenów podlegających ochronie akustycznej należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe, określone w przepisach odrębnych warunki akustyczne. Na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolem MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, na terenach jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej oraz na terenach jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 45U - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na obszarze planu znajdują się zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, tj. budynek gospodarczy na posesji nr 25, oznaczony na rysunku planu cyfrą „1”; budynek mieszkalny na posesji nr 33, oznaczony na rysunku planu cyfrą „2” oraz krzyż dziękczynny na posesji nr 17, oznaczony na rysunku planu cyfrą „3”.
 - 1) Przedmiotem ochrony są:
 - charakterystyczne bryły zabytkowych budynków, kształty dachów,
 - rozwiązania architektoniczne, tradycyjny materiał,
 - historyczny wystrój elewacji;
 - 2) celem ochrony obiektów ujętych w ewidencji jest zachowanie tradycyjnej zabudowy małomiasteczkowej, jej tradycyjnych gabarytów i rozwiązań architektonicznych;

- 3) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków dopuszcza się nie powodujące uszczerbku na zabytku zmiany brył budynków polegające na rozbudowie, nadbudowie, zmianie kształtu dachu, również zmiany elewacji;
 - 4) rozbiórkę dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych, np. po potwierdzeniu złego stanu technicznego budynku, wykazania utraty przez niego wartości zabytkowych.
2. Obszar objęty jest strefą ochrony archeologicznej. Ustala się ochronę zespołu stanowisk archeologicznych.

§6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się przestrzenią publiczną tereny komunikacji, zieleni urządzonej, część terenów usług, tereny usług sportu i rekreacji.
2. Przestrzenie publicznie i ogólnodostępne winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, zielenią, itp.

§7. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Obszar planu graniczy z drogą wojewódzką nr 309 klasy technicznej głównej (G).
2. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się ich modernizację oraz rozbudowę z zachowaniem odległości od dróg lub granic działek wynikających z przepisów odrębnych.
3. Dla istniejącej zabudowy, niezależnie od sposobu użytkowania, która posiada inne niż ustalone w Rozdziale III - Ustalenia szczegółowe, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu, dopuszcza się:
 - a) remont i przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów,
 - b) rozbudowę, w tym nadbudowę do parametrów ustalonych w Ustaleniach szczegółowych.

§8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Dostępność komunikacyjna dla obszaru objętego planem z przyległych do planu dróg publicznych - zgodnie z rysunkiem planu.
2. Zakaz lokalizacji nowych, bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką.
3. W obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych lub garażowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów/pojazdów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - 1) minimum 2 miejsca postojowe w tym garaż na jeden lokal mieszkalny dla terenów oznaczonych symbolami MN;
 - 2) minimum 2 miejsca postojowe w tym garaż na jeden lokal mieszkalny, minimum 1 miejsce postojowe na lokal usługowy dla terenów oznaczonych symbolami MN/U;
 - 3) minimum 2 miejsca postojowe w tym garaż dla terenów oznaczonych symbolami RM;
 - 4) minimum 2 miejsca postojowe w tym garaż na jeden lokal mieszkalny dla terenów oznaczonych symbolami MW;
 - 5) w przypadku zabudowy usługowej i produkcyjnej: minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej.
4. Ustala się zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu: w sieci kanalizacyjną, wodociągową, gazową, energetyczną, telekomunikacyjną i inne wg potrzeb - poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych systemów infrastruktury technicznej.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej**:
 - 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę na cele socjalno - bytowe i produkcyjne, poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci. Dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć w przypadku braku sieci wodociągowej do czasu jej realizacji;
 - 2) Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji;
 - 3) Kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z placów, parkingów oraz oczyszczanie ich - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 4) W obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej oraz warunki do prowadzenia działań ratowniczych.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - 1) Ustala się dostawę gazu na cele socjalno - bytowe poprzez budowę sieci gazowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
 - 2) Zezwala się na lokalizację obiektów celu publicznego i/lub indywidualnego zaopatrzenia w gaz. Lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - 3) Zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **elektroenergetyki**:
 - 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną zapewnić przez istniejącą infrastrukturę energetyczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci. Dopuszcza się rozwiązania własne/lokalne, również ze źródeł energii odnawialnej;
 - 2) Ustala się sytuowanie dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki w granicy terenu objętego planem, z zachowaniem warunków technicznych - w tym budowę stacji transformatorowej; siłowni wiatrowej czy urządzeń fotowoltaicznych na potrzeby własne; zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) Zasilanie energetyczne obiektów budowlanych realizować doziemnymi kablami;
 - 4) Możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej linii elektroenergetycznej;
 - 5) Należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu. Uwzględnić pasy technologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym;
 - 6) Zapewnić dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **telekomunikacji**:
 - 1) Możliwość kompleksowej realizacji sieci teletechnicznej;
 - 2) Budowa i rozbudowa telekomunikacyjnych linii i sieci radiowych, wraz z niezbędnymi obiektami i antenami linii radiowych, stacji bazowych telefonii komórkowej i linii radiowych łączących te stacje, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska, w tym szczególnie w zakresie ochrony ludności przed wpływami promieniowania;
 - 3) Zapewnić dostęp do urządzeń i sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) Zachować odpowiednie strefy i odległości ujęte w stosownych normach i przepisach dot. teletechnicznych sieci podziemnych i nadziemnych;
 - 5) Możliwość zmiany sieci nadziemnej na podziemną;
 - 6) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci;
 - 7) Dopuszcza się możliwość budowy wyłącznie linii kablowych doziemnych telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci.

5. Zasady w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
 - 1) Zakaz stosowania w celach grzewczych paliw wysokoemisyjnych;
 - 2) Zezwala się na lokalizację wolnostojących obiektów grzewczych przystosowanych do spalania paliw niskoemisyjnych. Lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych.
6. Zasady gospodarki **odpadami**:
 - 1) Wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia, segregacji i zagospodarowania odpadów komunalnych;
 - 2) Gromadzenie i zagospodarowanie odpadów oprócz na istniejącym systemie oczyszczania gminy;
 - 3) Ustala się gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach, zlokalizowanych w granicach obszarów funkcjonalnych;
 - 4) Gospodarkę odpadami należy rozwiązywać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych.

§10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości.

1. Wydzielanie działek z bezpośrednim lub pośrednim - poprzez dojazd, dostępem do drogi publicznej.
2. Wydzielenie działek dla urządzeń infrastruktury technicznej lub pod lokalizację dojazdów, stosownie do potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się scalanie i/lub podział nieruchomości celem uregulowania własności i granic.
4. Sposób podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale III.
5. Dla jednostek bilansowych, dla których nie określono zasad podziału nieruchomości w rozdziale III - Ustalenia szczegółowe ustala się podział dowolny lub zgodny z przepisami odrębnymi.

§11. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Nie podejmuje się ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział III **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE** **dla obszaru objętego rysunkiem planu opracowanym w skali 1:1 000** **(skala wydruku 1:2 000) stanowiącym załącznik graficzny Nr 1**

§12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN-20MN, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleni; obiekty małej architektury; urządzenia infrastruktury technicznej; dojazdy; obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 4,00m, 5,00m, 6,00m, 7,00m, 8,00m, 20,00m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,0.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 35% całkowitej powierzchni działki budowlanej.
6. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 45%.
7. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
8. Charakterystyka - budynki mieszkalne:
 - a) geometria dachu: dach dwuspadowy, wielospadowy - o kącie nachylenia połaci 25°-45° oraz płaski o kącie nachylenia do 15°;

- b) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 10,00m w przypadku dachu spadowego; 8,00m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - do 8,00m.
9. Charakterystyka - budynki gospodarcze i garaż:
- a) geometria dachu: jak na budynku mieszkalnym lub dachy płaskie o kącie nachylenia do 15°;
- b) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu spadowym 8,00m, maksymalna wysokość 4,00m w przypadku dachu płaskiego;
- c) ustala się, aby obiekty gospodarcze, garażowe czy garażowo - gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaj tynku, pokrycia dachowego, koloru elewacji);
- d) usytuowanie: możliwość lokalizacji budynków w granicy lub 1,50m od granicy działki budowlanej.
10. Zasady podziału terenu na działki:
- a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
- b) charakterystyka działek:
- powierzchnia: min. 600 m²,
 - szerokość frontu: min. 18,00m.
11. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji, jednostek bilansowych: 61KDZ, 62KDL, 63KDD-65KDD, 66KDW-70KDW, 72KDW.

§13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem 21MN/U-29MN/U, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa; zieleń; obiekty małej architektury; urządzenia infrastruktury technicznej; dojazdy; obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 4,00m, 5,00m, 6,00m, 7,00m, 8,00m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,1.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.
6. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 60%.
7. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
8. Charakterystyka - budynki mieszkalne oraz usługowe:

a) geometria dachu: dach dwuspadowy, wielospadowy - o kącie nachylenia połaci 25°-45° lub płaski o kącie nachylenia do 15°;

b) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 10,00m w przypadku dachu spadowego; 8,00m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - do 8,00m.
9. Charakterystyka - budynki gospodarcze i garażowe:

a) geometria dachu: jak na budynku mieszkalnym /usługowym lub dachy płaskie o kącie nachylenia do 15°;

b) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu spadowym 8,00m, maksymalna wysokość 4,00m w przypadku dachu płaskiego;

c) ustala się, aby obiekty gospodarcze, garażowe czy garażowo - gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi/ usługowymi

- (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaj tynku, pokrycia dachowego, koloru elewacji);
- d) usytuowanie: możliwość lokalizacji budynków w granicy lub 1,50m od granicy działki budowlanej.
10. Powierzchnia zabudowy usługowej nie może przekroczyć powierzchni zabudowy mieszkaniowej.
11. Zasady podziału terenu na działki:
- a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
- b) charakterystyka działek:
- powierzchnia: min. 750 m²,
 - szerokość frontu: min 18,00m.
12. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji, jednostek bilansowych: 61KDZ, 63KDD, 71KDW-72KDW.

§14. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 30RM-43RM, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń; obiekty małej architektury; urządzenia infrastruktury technicznej; dojazdy; obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,00m, 6,00m, 7,00m, 8,00m, 9,00m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,0.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.
6. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 50% całkowitej powierzchni działki.
7. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
8. Charakterystyka - budynki mieszkalne:
 - a) geometria dachu: dach dwuspadowy, wielospadowy - o kącie nachylenia połaci 25°-45° oraz płaski o kącie nachylenia do 15°;
 - b) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 10,00m w przypadku dachu spadowego; 8,00m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - do 8,00m.
9. Charakterystyka - budynki gospodarcze, garażowe oraz inne obiekty związane z funkcją terenu:
 - a) geometria dachu: dach dwuspadowy, wielospadowy - o kącie nachylenia połaci 25°-45° lub płaski o kącie nachylenia do 15°.
 - b) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych maksymalna wysokość w kalenicy: 10,00m w przypadku dachu spadowego; 8,00m w przypadku dachu płaskiego;
10. Usytuowanie: możliwość lokalizacji budynków w granicy lub 1,50m od granicy działki budowlanej.
11. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji, jednostek bilansowych: 61KDZ, 62KDL, 63KDD-64KDD, 67KDW-68KDW, 70KDW, 72KDW.

§15. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 44U-46U, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w tym usługi oświaty (45U) oraz usługi sakralne (46U).

2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń; obiekty małej architektury; obiekty garażowe, gospodarcze; pojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,00m, 8,00m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,2.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki.
6. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 60%.
7. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
8. Charakterystyka - budynki usługowe:
 - a) geometria dachu: dowolna;
 - b) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 10,00m w przypadku dachu spadowego; 8,00m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - do 8,00m.
9. Charakterystyka - budynki gospodarcze, garażowe:
 - a) geometria dachu: dowolna;
 - b) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu spadowym 8,00m, maksymalna wysokość 4,00 m w przypadku dachu płaskiego;
 - c) usytuowanie: możliwość lokalizacji budynków w granicy lub 1,50m od granicy działki budowlanej.
10. Zasady podziału terenu na działki:
 - a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - b) charakterystyka nowo wydzielonych działek:
 - powierzchnia: min. 1000 m²,
 - szerokość frontu: min. 20,00m.
11. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej, jednostek bilansowych: 61KDZ, 63KDD-64KDD, 66KDW.

§16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 47MW-49MW, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń; obiekty małej architektury; urządzenia infrastruktury technicznej; pojazdy; obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,00m, 6,00m, 7,00m, 8,00m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 2,1.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 40% całkowitej powierzchni działki budowlanej.
6. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 40%.
7. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
8. Charakterystyka - budynki mieszkalne wielorodzinne:
 - a) geometria dachu: dach dwuspadowy, wielospadowy - o kącie nachylenia połaci 25°-45° oraz płaski o kącie nachylenia do 15°;
 - b) wysokość: do 4 kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość do 14 m.
9. Charakterystyka - budynki gospodarcze i garaż:
 - a) geometria dachu: jak na budynku mieszkalnym lub dachy płaskie o kącie nachylenia do 15°;

- b) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu spadowym 8,00m, maksymalna wysokość 4,00m w przypadku dachu płaskiego;
 - c) usytuowanie: możliwość lokalizacji budynków w granicy lub 1,50m od granicy działki budowlanej.
10. Zasady podziału terenu na działki:
- a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - b) charakterystyka działek:
 - powierzchnia: min. 1000 m²,
 - szerokość frontu: min. 20,00m.
11. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji, jednostek bilansowych: 61KDZ, 63KDD - 65KDD, 66KDW oraz z dróg przyległych do obszaru planu.

§17. Dla terenów usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem 50US, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji;
2. Przeznaczenie uzupełniające: plac zabaw, zabudowa usługowa w zakresie sportu i rekreacji; obiekty gospodarcze i garażowe, zieleń; obiekty małej architektury; dojazdy; obiekty infrastruktury technicznej;
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,00m.
4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,1.
5. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki.
6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 50% całkowitej powierzchni działki.
7. Charakterystyka zabudowy:
 - a) geometria dachu: dowolna;
 - b) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 10,00m w przypadku dachu spadowego; 8,00m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - do 8,00m.
8. Nie ustala się nowych podziałów terenu dla wiodącego przeznaczenia terenu.
9. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji, jednostki bilansowej: 63KDD.

§18. Dla terenów zabudowy produkcyjnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem 51P/U-52P/U ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjnej z usługami;
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń; obiekty małej architektury; obiekty garażowe, gospodarcze oraz inne związane z funkcją podstawową terenu; dojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,00m, 7,00m.
4. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 80% powierzchni działki.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 15% powierzchni działki.
6. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,2.
7. Charakterystyka zabudowy:
 - a) geometria dachu: dowolna;
 - b) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 12,00m w przypadku dachu spadowego; 10,00m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki

do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - do 10,00m.

8. Zasady podziału terenu na działki:
 - a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - b) charakterystyka nowo wydzielonych działek:
 - powierzchnia: min. 1000m²,
 - szerokość frontu: min. 20,00m.
9. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji, jednostki bilansowej: 61KDZ, 63KDD.

§19. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 53ZP-54ZP, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń; obiekty małej architektury; dojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych.
4. Brak możliwości dodatkowych podziałów.
5. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej, jednostek bilansowych: 61KDZ, 62KDL.

§20. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 55WS-57WS, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: wody powierzchniowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń; urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się:
 - a) przebudowę, modernizację;
 - b) lokalizację przejść i przejazdów;
 - c) lokalizację i roboty budowlane sieci infrastruktury technicznej.
4. Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych.
5. Zapewnienie dostępności w celu konserwacji i utrzymania - zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§21. Dla terenów rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 58R-60R, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny użytkowania rolniczego.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zakaz realizacji zabudowy.
4. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji, jednostek bilansowych: 64KDD-65KDD oraz z dróg przyległych do obszaru planu.

§22. Dla terenów komunikacji publicznej - droga powiatowa klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 61KDZ, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny komunikacji publicznej - droga powiatowa klasy zbiorczej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania: min. 6,20m, max 32,70m zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się lokalizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§23. Dla terenów komunikacji publicznej - droga gminna klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 62KDL, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny komunikacji publicznej - droga gminna klasy lokalnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania: min. 7,60m max 10,30m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się lokalizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§24. Dla terenów komunikacji publicznej - droga gminna klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 63KDD-65KDD, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny komunikacji publicznej - droga gminna klasy dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) 63KDD - min. 4,50m max 9,80m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 64KDD - min. 4,10m max 5,80m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 65KDD - min. 9,50m max 15,40m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się lokalizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§25. Dla terenów komunikacji - droga wewnętrzna, oznaczonych na rysunku planu symbolem 66KDW-72KDW, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) 66KDW - 10,00m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 67KDW - 8,00m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 68KDW - 9,80m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 69KDW - min. 4,10m max 5,00m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) 70KDW - min. 3,60m max 6,15m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) 71KDW - min. 13,50m max 27,80m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) 72KDW - min. 3,10m max 13,75m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się lokalizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Utwardzenie nawierzchni ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej, zgodnie z przepisami odrębnymi

Rozdział IV

USTALENIA KOŃCOWE

- §26.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 10% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
- §27.** Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 ze zm.) obszar niniejszego planu objęty jest zgodą Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, wyrażoną w decyzji z dnia 26 kwietnia 1991 r., znak: GZU.og.0602/Z-41505/91.
- §28.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Bojanowa.
- §29.** 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.