

**Uchwała Nr VII/70/07
Rady Gminy Boguchwała
z dnia 19 kwietnia 2007 r.,**

**w sprawie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
BOGUCHWAŁA KOREJA III".**

Działając na podstawie art. 18. ust. 2 pkt. 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy Boguchwała:

§ 1.

1. po stwierdzeniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – BOGUCHWAŁA – KOREJA III z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Boguchwała, przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/337/05 Rady Gminy Boguchwała dnia 28 kwietnia 2005,
2. po rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy,
3. po rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;

uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – BOGUCHWAŁA – KOREJA III, zwany dalej planem.

ROZDZIAŁ I – USTALENIA PODSTAWOWE

§ 2.

PRZEDMIOT I ZAKRES UCHWAŁY

1. Plan BOGUCHWAŁA - KOREJA III obejmuje teren w miejscowości Boguchwała o powierzchni ok. 52,69 ha, którego granice oznaczone są na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do w/w Uchwały.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - BOGUCHWAŁA – KOREJA III składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz załącznika Nr 1 - Rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
3. Załączniki do Uchwały stanowią:
 - 1) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
 - 2) Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;

§ 3

OBJAŚNIENIA UŻYTYCH W USTALENIACH PLANU OKREŚLEŃ

1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:
 - 1) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, jeżeli z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej;
 - 2) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 3) **orientacyjnej linii podziałów terenów na działki** - należy przez to rozumieć przerywaną linię na rysunku planu, nie mającą charakteru obowiązującego, stanowiącą propozycje dla podziału nieruchomości;
 - 4) **oknach dla lokalizacji zabudowy wielorodzinnej** - należy przez to rozumieć tereny oznaczone na rysunku planu kratką w których dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, realizowanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
 - 5) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć inwestycje celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi związane z zabezpieczeniem codziennych potrzeb mieszkańców, jak zakup artykułów spożywczych, gospodarstwa domowego, prasy i książek, usługi typu naprawa obuwia, sprzętu gospodarstwa domowego, agencja bankowa, pocztowa, fryzjer, kosmetyczka itp. Usługi podstawowe nie obejmują usług rzemieślniczo – produkcyjnych i drobnej wytwórczości;
 - 7) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, nastawione na zysk, z wyjątkiem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m²;
 - 8) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu (obejmująca jedną, kilka działek ewidencyjnych lub ich część), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, który zajmuje nie mniej niż 55% jego powierzchni, wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu;

- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu (obejmujący jedną, kilka działek ewidencyjnych lub ich część), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, inny niż podstawowe przeznaczenie terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe i z nim nie koliduje oraz nie koliduje z innym przeznaczeniem dopuszczalnym zrealizowanym na terenie. Przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć 45% powierzchni terenu i lokalizowane jest na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię w której może być usytuowana ściana frontowa budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, w tym również w kierunku linii rozgraniczającej ulicy. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego nadwieszane nad terenem;
- 11) **wysokości budynku od strony przystokowej** - należy przez to rozumieć wysokość budynku liczoną od miejsca przecięcia istniejącej linii stoku z najwyższą położoną na stoku ścianą zewnętrzną budynku, do kalenicy budynku.

ROZDZIAŁ II - USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 4.

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Utrzymuje się jako tymczasowe - dotychczasowe użytkowanie terenów i obiektów budowlanych, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie, za wyjątkiem terenów, dla których przyjęto tymczasowe przeznaczenie terenów w ustaleniach szczegółowych;

2. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z wypełnieniami z prefabrykowanych elementów betonowych;

3. Obowiązek realizacji nowych budynków przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, a od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych w odległości nie mniejszej niż 5 m;

4. W zakresie ochrony przed hałasem, obowiązuje przestrzeganie dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku dla terenów:

- 1) oznaczonych symbolami: MW, MN, - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) oznaczonych symbolem: UPo - jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

5. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu;

6. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;

7. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem tych, dla których zostanie wykazany brak niekorzystnego wpływu na środowisko w przeprowadzonej procedurze oceny oddziaływania na środowisko;

8. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zabudowę:

- 1) dopuszcza się podziały działek w dostosowaniu do ich przeznaczenia określonego w niniejszym planie;
- 2) obowiązek prowadzenia linii podziału na działki w terenach oznaczonych symbolami MN, prostopadle do linii rozgraniczających drogi publiczne, z tolerancją do 25⁰;
- 3) dla nowo wydzielanych działek obowiązują wielkości jak w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) linie podziałów terenów na działki, przedstawione na rysunku planu, nie mają charakteru obowiązującego i stanowią propozycje dla podziału nieruchomości;
- 5) dopuszcza się podziały związane z poprawą możliwości zagospodarowania istniejących działek tj. powiększeniem ich powierzchni, zapewnieniem dojazdów i dojeść.

§ 5.

USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

1. Obowiązuje utrzymanie istniejących obiektów budowlanych infrastruktury technicznej. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz realizację nowych;

2. Obowiązuje uwzględnienie przy rozbudowie istniejących budynków oraz budowie nowych przebiegu obiektów sieciowych infrastruktury technicznej a także ich stref;

3. Obowiązuje lokalizacja obiektów budowlanych infrastruktury technicznej nie wyznaczonych na rysunku planu, a niezbędnych dla obsługi terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, głównie w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej prowadzonych w sposób nie kolidujący z docelowym przeznaczeniem działek, w miarę możliwości wzdłuż ich granic, w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, zieleni urządzonej i tereny rolne, chyba, że ustaleniami planu dla tych terenów wprowadzono zakaz ich lokalizacji;

4. W zakresie zaopatrzenia terenów w wodę pitną:

- 1) Dostawa wody siecią wodociągową ze studni głębinowych w Lutoryżu;
- 2) Utrzymuje się istniejące wodociągi oraz dopuszcza się ich przebudowę oraz realizację nowych;
- 3) Obowiązuje realizacja hydrantów zewnętrznych lub zbiorników przeciwpożarowych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożarów.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) Obowiązuje odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych na komunalną oczyszczalnię ścieków w Rzeszowie (Rzeszów – Załęże) lub na projektowaną oczyszczalnię ścieków w miejscowości Boguchwała siecią kanalizacji sanitarnej;
- 2) Obowiązuje realizacja i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej we wszystkich terenach przeznaczonych pod zainwestowanie;
- 3) Obowiązuje realizacja rozdzielczych sieci kanalizacji sanitarnej i opadowej.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) Obowiązuje realizacja i utrzymanie sieci kanalizacji deszczowej;

7. W zakresie składowania odpadów:

- 1) Obowiązuje postępowanie z odpadami komunalnymi na zasadach obowiązujących w gminie, postępowanie z odpadami pochodzącymi z działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Obowiązuje wywóz odpadów na składowisko odpadów zlokalizowane poza terenem miejscowości Boguchwała.

8. W zakresie zaopatrzenia terenów w ciepło:

- 1) Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie na bazie kotłowni indywidualnych oraz kotłowni lokalnych;
- 2) Ogrzewanie obiektów z wykorzystaniem paliw o niskiej emisji zanieczyszczeń takich jak gaz, olej opałowy, energia elektryczna, paliwa odnawialne, itp.;

9. W zakresie zaopatrzenia terenów w gaz:

- 1) Zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie siecią rozdzielczą;
- 2) Dopuszcza się korzystanie z alternatywnych źródeł gazu, w tym zbiorników na gaz płynny;
- 3) Obowiązuje zachowanie strefy kontrolowanej od gazociągu wysokoprężnego;
- 4) Utrzymuje się istniejące obiekty, urządzenia i sieci gazowe, z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz realizację nowych w zależności od potrzeb.

10. W zakresie zaopatrzenia terenów w energię elektryczną:

- 1) Dostawa energii elektrycznej siecią niskich napięć poprzez stacje transformatorowe;
- 2) Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na działkach o powierzchni nie większej niż 120 m² w zależności od potrzeb, na terenach wyznaczonych pod zainwestowanie;
- 3) Obowiązuje lokalizacja budynków przy uwzględnieniu strefy od linii napowietrznej średnich napięć;
- 4) Utrzymuje się istniejące obiekty, urządzenia i sieci elektroenergetyczne, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb. Dopuszcza się realizację nowych sieci energetycznych w wykonaniu kablowym i kablowanie istniejących sieci napowietrznych przy modernizacji lub przebudowie;

11. W zakresie zaopatrzenia terenów w sieci teletechniczne:

- 1) Dopuszcza się budowę urządzeń i sieci teletechnicznych;
- 2) Obowiązuje realizacja sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej, przyłączy kablowych ziemnych i innych dostępnych rozwiązań;

12. W zakresie komunikacji:

- 1) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących dróg publicznych i drogi wewnętrznej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi w zależności od potrzeb;
- 2) Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i dojazdów nie wyznaczonych na rysunku planu, służących obsłudze terenów przeznaczonych do zainwestowania;
- 3) Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających dróg, na zasadach stosownego zarządcy drogi. W wypadku realizacji nowych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej obowiązek ich realizacji poza terenem jezdni;
- 4) Dopuszcza się przy przebudowie i rozbudowie dróg oraz realizacji nowych, realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.

ROZDZIAŁ III. - USTALENIA PLANU DLA TERENÓW PRZYRODNICZYCH

§ 6.

USTALENIA DLA TERENÓW ZIELENI

1. Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **1.ZP – pow. 0,20 ha, 2.ZP – pow. 3,55 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej. Do nasadzeń wskazanym jest stosowanie w szczególności gatunków zimozielonych;
- 2) Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń małej architektury;
- 3) Dopuszcza się realizację placów zabaw dla dzieci, urządzonych miejsc do odpoczynku, urządzonych i zadaszonych miejsc do grillowania i na ognisko itp. oraz ścieżek pieszych i rowerowych o szerokości nie większej niż 3 m.

§ 7.

USTALENIA DLA TERENÓW UŻYTKOWANYCH ROLNICZO

1. Tereny rolne, oznaczone symbolem **R – pow. 3,38 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym służących produkcji rolnej, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 2) Obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i krzewów w strefie kontrolowanej gazociągu wysokoprężnego;
- 3) Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych;
- 4) Obowiązuje zakaz realizacji nowych ciągów komunikacyjnych, za wyjątkiem dróg dojazdowych do pól, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

ROZDZIAŁ IV. - USTALENIA PLANU DLA TERENÓW OSIEDLEŃCZYCH - ZABUDOWA MIESZKANIOWA

§ 8.

USTALENIA DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

1. Tereny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem **1.MW – pow. 18,19 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – zieleni urządzonej, obiekty budowlane infrastruktury technicznej, dojazdy, miejsca postojowe i garaże;
- 3) Dopuszcza się realizację budownictwa komunalnego;
- 4) Obowiązuje lokalizacja budynków przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wyznaczonych na rysunku planu okien dla lokalizacji zabudowy wielorodzinnej;
- 5) Obowiązuje lokalizacja budynków przy uwzględnieniu strefy kontrolowanej gazociągu wysokoprężnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) Dopuszcza się realizację usług podstawowych, jako wbudowanych w parterach budynków mieszkalnych;
- 7) Obowiązuje zakaz realizacji usług wolnostojących oraz obiektów tymczasowych;
- 8) Obowiązuje zagospodarowanie terenów oznaczonych skośnymi szrafami, jako zieleni parkowej w osiedlu mieszkaniowym;
- 9) Obowiązują następujące zasady kształtowania architektury budynków:
 - a) obowiązuje realizacja budynków zaliczonych do niskich w rozumieniu prawa budowlanego. Wskazane zróżnicowanie wysokości budynków;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci 35° - 45° i ciemnej kolorystyce pokrycia połaci dachowych. Dopuszcza się realizację dachów wielopołaciowych;
 - c) dopuszcza się wykorzystanie powierzchni poddasza na cele użytkowe;
 - d) dopuszcza się realizację garaży podziemnych w budynkach mieszkalnych;
 - e) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądów dachowych) i otwierania dachów jako otwarcć pulpitych. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn;
 - f) obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 10) Obowiązuje utrzymanie powierzchni terenów biologicznie czynnych nie mniejszej niż 40 % powierzchni terenu;
- 11) Obowiązek realizacji miejsc postojowych, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie. Do w/w ilości miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażach podziemnych realizowanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych. Dopuszcza się realizację parkingów dwupoziomowych;
- 12) Dostęp do terenów z ustalonych w planie dróg publicznych oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne nie wyznaczone na rysunku planu.

2. Tereny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem **2.MW – pow. 9,41 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - budownictwo mieszkaniowe komunalne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – zieleń urządzona, obiekty budowlane infrastruktury technicznej, dojazdy, miejsca postojowe;
- 3) Obowiązuje lokalizacja budynków przy uwzględnieniu strefy kontrolowanej gazociągu wysokoprężnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Dopuszcza się realizację usług podstawowych, jako wbudowanych w parterach budynków mieszkalnych;
- 5) Obowiązuje zakaz realizacji usług wolnostojących oraz obiektów tymczasowych;
- 6) Obowiązują następujące zasady kształtowania architektury budynków:
 - a) obowiązuje realizacja budynków zaliczonych do niskich w rozumieniu prawa budowlanego. Wskazane zróżnicowanie wysokości budynków;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci 35° - 45° i ciemnej kolorystyce pokrycia połaci dachowych. Dopuszcza się realizację dachów wielopołaciowych;
 - c) dopuszcza się wykorzystanie powierzchni poddasza na cele użytkowe;
 - d) dopuszcza się realizację garaży podziemnych w budynkach mieszkalnych;
 - e) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądy dachowych) i otwierania dachów jako otwarc pulpitowych. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn;
 - f) obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 7) Obowiązuje utrzymanie powierzchni terenów biologicznie czynnych nie mniejszej niż 40 % powierzchni terenu;
- 8) Obowiązek realizacji miejsc postojowych, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie. Do w/w ilości miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażach podziemnych realizowanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych. Dopuszcza się realizację parkingów dwupoziomowych;
- 9) Dostęp do terenów z ustalonych w planie dróg publicznych oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne nie wyznaczone na rysunku planu.

§ 9.

USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

1. Tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1.MN – pow. 2,40 ha, 2.MN – pow. 0,36 ha, 3.MN – pow. 1,02 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, realizowane na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² i szerokości nie mniejszej niż 30 m;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – zieleń urządzona, obiekty budowlane infrastruktury technicznej, usługi podstawowe realizowane jako wbudowane;
 - 3) Obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju usług i drobnej wytwórczości za wyjątkiem wymienionych w punkcie 2;
 - 4) Istniejące budynki i ich przeznaczenie utrzymuje się, z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy, na zasadach określonych w ustaleniach pkt.9;
 - 5) Powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce nie może przekroczyć 30% jej powierzchni;
 - 6) Obowiązują następujące zasady realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących:
 - a) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej. Zakaz realizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego na wydzielonej działce;
 - b) obowiązuje kubatura budynku jednorodzinnego nie większa niż 1500 m³. Do w/w kubatury nie wlicza się kubatury dobudowanego budynku gospodarczego lub garażowego;
 - c) obowiązuje realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nie więcej niż dwóch kondygnacjach nadziemnych od strony przystokowej, w tym jedna w poddaszu;
 - d) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekroczyć wysokości w kalenicy 10 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - e) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci 35° - 45° i i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, ciemnozielony. Dopuszcza się realizację dachów wielopołaciowych;
 - f) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądy dachowych) i otwierania dachów jako otwarc pulpitowych. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn. Zakaz realizacji dachów kopertowych;
 - g) obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
 - 7) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych o kubaturze nie większej niż 250 m³ i garaży o kubaturze nie większej niż 200 m³, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych. Wysokość budynków nie może przekroczyć w kalenicy wysokości 7 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej. Obowiązuje realizacja dachów o kącie nachylenia połaci pomiędzy 30° – 45° i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, ciemnozielony;
 - 8) Obowiązuje utrzymanie powierzchni terenów biologicznie czynnych nie mniejszej niż 30 % powierzchni terenu;
 - 9) Obowiązuje realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Na działce na której lokalizowany będzie budynek mieszkalny jednorodzinny z usługami obowiązuje realizacja nie mniej niż 3 miejsca postojowe. Do w/w miejsc postojowych wlicza się miejsca realizowane w garażu;

10) Dostęp do terenów z ustalonych w planie dróg publicznych klasy dojazdowej.

ROZDZIAŁ V. - USTALENIA PLANU DLA TERENÓW OSIEDLEŃCZYCH - ZABUDOWA USŁUGOWA

§ 10.

USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG PUBLICZNYCH

1. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **UPr – pow. 0,92 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi sakralne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu – zieleń urządzona, obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi;
- 3) Obowiązuje zakaz realizacji budynków za wyjątkiem sakralnych oraz za wyjątkiem obiektów i urządzeń małej architektury;
- 4) Obowiązuje lokalizacja budynków przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) Obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, na powierzchni nie mniejszej niż 40%, w tym kompozycji zieleni urządzonej;
- 6) Dostęp do terenu z ustalonej w planie drogi klasy zbiorczej;

2. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1.UPo – pow. 2,67 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu – usługi publiczne, realizowane jako usługi oświaty;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu – zieleń urządzona i urządzenia sportowe, obiekty budowlane infrastruktury technicznej, miejsca postojowe;
- 3) Dopuszcza się realizację szkoły podstawowej i gimnazjum, świetlicy młodzieżowej oraz sal gimnastycznych, na zasadach określonych w ustaleniach pkt.5;
- 4) Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń małej architektury;
- 5) W zakresie kształtowania architektury, obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji budynków wyższych niż trzy kondygnacje nadziemne i przekraczania wysokości w kalenicy 16 m nad poziom terenu od strony przystokowej;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci 35⁰ -45⁰ i i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, ciemnozielony. Dopuszcza się realizację dachów wielopołaciowych;
 - c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych) i otwierania dachów jako otwarć pulpitowych. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn;
 - d) obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 6) Obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, na powierzchni nie mniejszej niż 40%, w tym kompozycji zieleni urządzonej;
- 7) Dostęp do terenu z ustalonej w planie drogi klasy zbiorczej;
- 8) Obowiązek realizacji miejsc postojowych, nie mniej niż 20 mp/1000 m² pow. użytkowej.

3. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **2.UPo – pow. 0,59 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi publiczne, realizowane jako usługi oświaty;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu – zieleń urządzona i urządzenia sportowe, obiekty budowlane infrastruktury technicznej, miejsca postojowe;
- 3) Dopuszcza się realizację przedszkola, na zasadach określonych w ustaleniach pkt.5;
- 4) Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń małej architektury;
- 5) W zakresie kształtowania architektury, obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne i przekraczania wysokości 12 m w kalenicy od poziomu terenu;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci 35⁰ -45⁰ i i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, ciemnozielony. Dopuszcza się realizację dachów cztero i wielopołaciowych;
 - c) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych) i otwierania dachów jako otwarć pulpitowych. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn;
 - d) obowiązuje stosowanie na elewacjach budynku kolorów pastelowych;
- 6) Obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, na powierzchni nie mniejszej niż 50%, w tym kompozycji zieleni urządzonej;
- 7) Dostęp do terenu z ustalonej w planie drogi klasy zbiorczej;
- 8) Obowiązek realizacji miejsc postojowych, nie mniej niż 20 mp/1000 m² pow. użytkowej.

§ 11.

USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG KOMERCYJNYCH

1. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U – pow. 1,99 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu – usługi komercyjne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu – parkingi, dojazdy, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 3) Dopuszcza się realizację obiektów jako wolnostojących lub w zabudowie zwartej, na zasadach określonych w ustaleniach pkt.8., przy czym minimalna szerokość budynków realizowanych w zabudowie zwartej wynosi nie mniej niż 15 m;
- 4) Obowiązuje zakaz lokalizacji w budynkach części mieszkalnej;
- 5) Obowiązuje lokalizacja budynków przy uwzględnieniu strefy kontrolowanej gazociągu wysokopiętnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni terenu;
- 7) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury;
- 8) W zakresie kształtowania architektury budynków, obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji budynków wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu. Wysokość budynków w kalenicy nie może przekroczyć 15 metrów nad poziom terenu;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci 35⁰ -45⁰ i ciemnej kolorystyce pokrycia połaci dachowych. Dopuszcza się realizację dachów wielopołaciowych;
 - c) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądy dachowych). Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn;
 - d) obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 9) Obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, na powierzchni nie mniejszej niż 20%, w tym kompozycji zieleni urządzonej;
- 10) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych, nie mniej niż 20 mp/1000 m² pow. użytkowej;
- 11) Dostęp do terenu z ustalonej w planie drogi publicznej – klasy dojazdowej oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne nie wyznaczone na rysunku planu o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

ROZDZIAŁ VI. - USTALENIA PLANU DLA TERENÓW KOMUNIKACJI.

§ 12.

USTALENIA PLANU DLA TERENÓW DRÓG

1. Tereny komunikacji - droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczone symbolem: **KDz – pow. 1,12 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

- 1) Teren lokalizacji części drogi publicznej klasy zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m i jej elementów, takich jak:
 - a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 7 m;
 - b) chodniki;
 - c) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi;
- 2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi.

2. Tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1.KDd – pow. 1,30 ha, 2.KDd – pow. 0,52 ha, 3.KDd – pow. 0,42 ha, 4.KDd – pow. 0,19 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m i jej elementów, takich jak:
 - a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
 - b) chodniki;
 - c) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi;
- 2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi.

3. Tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **5.KDd – pow. 0,46 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m i jej elementów, takich jak:
 - a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
 - b) chodniki;
 - c) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi;
- 2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi.
- 3) Dopuszcza się realizację miejsc postojowych.

4. Tereny komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczone symbolem: **6.KDd – pow. 1,12 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji dróg publicznych klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m i jej elementów, takich jak:
 - a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m;

- b) chodniki;
 - c) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi;
- 2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi.

5. Tereny komunikacji - drogi wewnętrznej, oznaczone symbolami: **KDw – pow. 0,25 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

1. Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi wewnętrznej zawierającej elementy, takie jak:
 - a) jezdnia o szerokości nie mniej niż 4,5 m;
 - b) jednostronny chodnik;
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m.

§ 13.

USTALENIA PLANU DLA TERENÓW PARKINGÓW

1. Tereny parkingu, oznaczone symbolem **KS – pow. 0,70 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

- 1) Dopuszcza się realizację nie więcej niż 200 miejsc postojowych;
- 2) Wjazd i wyjazd z terenu parkingu na drogę klasy dojazdowej, na zasadach określonych przez zarządzającego drogą;
- 3) Obowiązek realizacji na powierzchni nie mniejszej niż 10% powierzchni parkingu zieleni drzewiasto – krzewiastej;
- 4) Obowiązek oczyszczania wód opadowych z terenów dróg i placów z substancji ropopochodnych oraz części stałych.

ROZDZIAŁ VII.- PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

§ 14.

Ustala się z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów w związku z uchwaleniem planu, stawkę dla naliczania opłat w wysokości:

1. **30%** dla wszystkich terenów oznaczonych w planie symbolami: MW, U;
2. **20%** dla wszystkich terenów oznaczonych w planie symbolami MN;
3. **1%** dla terenów pozostałych.

§ 15.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Boguchwała.

§ 16.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

§ 17.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Boguchwała.