



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 15 października 2012 r.

Poz. 3463

UCHWAŁA NR XXIII/152/12 RADY GMINY OLEŚNICA

z dnia 14 września 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Boguszyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwał Rady Gminy Oleśnica nr XXXV/159/09 z 28 kwietnia 2009 roku i nr XV/94/11 z 29 grudnia 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Boguszyce, gmina Oleśnica, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/221/10 z dnia 30 marca 2010 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Boguszyce.

2. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Gminy w Oleśnicy,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa § 1 niniejszej uchwały,
- 2) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy w Oleśnicy.
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,

- 7) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunkach planu, która nie może być przekroczona przez frontową ścianę budynku. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych,
- 9) **nieuciążliwych usługach lokalnych** – należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z odrębnymi przepisami nie przekracza swym zasięgiem granic własnego terenu,
- 10) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania – zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedzkich,
- 11) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane z udziałem jakichkolwiek funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym,

2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczegółowymi.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) symbole określające funkcje terenów,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
- 5) granica ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi,
- 6) granica strefy „W” ochrony konserwatorskiej,
- 7) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych,
- 8) granica proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH 020091 „Dolina Oleśnicy i Potoku Boguszyckiego”,
- 9) granice użytków ekologicznych,
- 10) granice strefy ochrony sanitarnej cmentarza,
- 11) obiekty wpisane do rejestru i do ewidencji zabytków oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską,

- 12) istniejące i projektowane sieci wysokiego napięcia 110 kV wraz z granicami terenów, w obrębie których obowiązują ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. Ustaleniami planu są również oznaczenia układu komunikacyjnego dróg i ulic oraz inne elementy rysunku planu, służące realizacji ustaleń niniejszej uchwały.

3. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

- 1) proponowany układ działek budowlanych.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ład przestrzennego i zasady jego kształtowania:

- 1) ochrona ład przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
 - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
 - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - c) zachowanie wolnego od zabudowy obszaru terenów rolnych i zieleni,
 - d) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
- 2) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
 - a) zieleni o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) znaki reklamowe i informacyjne,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) ogrodzenia.
- 3) zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
 - a) grodzenia nieruchomości przylegających do cieków i rowów oznaczonych symbolem WS, w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii brzegu,
 - b) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości

większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń prefabrykatów żelbetowych, istniejące winny być sukcesywnie wymieniane,

- 4) dopuszcza się scalanie i wtórne podziały działek przy zachowaniu minimalnych powierzchni działek określonych w par. 13,
- 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami: MN, zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczonej na rysunku planu symbolami: MNU, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami: MW, wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,

- 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny
- 4) na całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu.
- 5) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonych na rysunku planu symbolami MN, zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczonej na rysunku planu symbolami MNU oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami MW.
- 6) na terenie opracowania planu występują następujące pomniki przyrody:

1.	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	450 cm	obręb Boguszyce, działki nr 665 AM-2 i 404/88 AM-3
2.	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	390 cm	obręb Boguszyce, działki nr 665 AM
3.	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	270 cm	obręb Boguszyce, działki nr 665 AM
4.	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	230 cm	obręb Boguszyce, działki nr 665 AM
5.	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	400 cm	obręb Boguszyce, działki nr 665 AM
6.	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	410 cm	obręb Boguszyce, działki nr 665 AM
7.	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	440 cm	obręb Boguszyce, działki nr 665 AM
8.	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	370 cm	obręb Boguszyce, działki nr 665 AM
9.	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	310 cm	obręb Boguszyce, działki nr 665 AM
10.	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	320 cm	obręb Boguszyce, działki nr 665 AM
11.	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	310 cm	obręb Boguszyce, działki nr 665 AM
12.	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	385 cm	obręb Boguszyce, działki nr 665 AM
13.	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	385 cm	obręb Boguszyce, działki nr 665 AM
14.	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	270 cm	obręb Boguszyce, działki nr 665 AM
15.	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	290 cm	obręb Boguszyce, działki nr 665 AM

- a) ww. pomniki przyrody objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych,

- b) określa się ich ścisłą ochronę. W odniesieniu do obiektów poddanych ochronie ścisłej zabrania się ich niszczenia, zrywania, ścinania, pozyskiwania i wrywania z naturalnych stanowisk.

2. Dodatkowo na terenie opracowania planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) całość obszaru opracowania planu położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 322 „Zbiornik Oleśnica”,

- 2) część obszaru opracowania położona jest na terenie następujących użytków ekologicznych oznaczonych na rysunku planu:

Nazwa	Rok utworzenia	Pow. [ha]	Opis formy ochrony przyrody	Akt utworzenia
Las Boguszycki	2007	70,27	ochrona cennych przyrodniczo gatunków flory i fauny	uchwała nr IV/6/07 Rady Gminy Oleśnica z dn. 24 stycznia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Dol. Nr 53, poz. 558 z dn. 28 lutego 2007 r.)
Mokradła Boguszyckie	2004	36,3	wilgotne zbiorowiska roślinne wraz z występującymi gatunkami zwierząt	uchwała nr XVIII/124/04 Rady Gminy Oleśnica z dn. 29 listopada 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 7, poz. 198 z dn. 12 stycznia 2005 r.)

- a) wszelkie przedsięwzięcia na tych terenach powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Na ww. obszarze wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.
 - 3) część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH 020091 „Dolina Oleśnicy i Potoku Boguszyckiego”. Wszelkie przedsięwzięcia na tym terenie powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej. Każde działanie podejmowane lub planowane na obszarze Natura 2000 i w jego najbliższej otulinie bezwzględnie podlegać winno procedurze OOS, z obligatoryjnych uwzględnieniem warunków ochrony siedliska oraz towarzyszącej mu flory i fauny.
- § 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
1. Określa się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, równoznaczną ze ścisłą strefą ochrony zabytków archeologicznych, ustanowioną dla zespołu kościelnego wraz z cmentarzem oraz dla zespołu folwarcznego na południe od głównej części wsi, dla której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny (t.j. rozplanowanie dróg, ulic, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie, zabudowę i zieleń),
 - 2) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować,
 - 3) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewitalizacyjnym,
 - 4) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystyki, stolarki okien i drzwi) oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - 5) nowo powstająca zabudowa winna rygorystycznie powtarzać przebieg pierwotnej linii zabudowy oraz winna być kształtowana w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, w nawiązaniu do zachowanej historycznej zabudowy,
 - 6) inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych, archeologicznych, architektonicznych, urbanistycznych, stratygraficznych, dendrologicznych, dendrochronologicznych, itp., zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 7) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - 8) należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych zespołów budowlanych i jego poszczególnych obiektów, eliminując uciążliwe funkcje – dotyczy to również wartościowych kompozycji parkowych, nasadzeń przydrożnych, planowanych osadzeń cieków i zbiorników wodnych o wartościach historycznych,

- 9) należy usunąć obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej. Analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni) – należy je oznaczyć na załącznikach graficznych,
 - 10) umieszczanie reklam lub innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione. Dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub sztyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
 - 11) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - 12) wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych,
 - 13) dodatkowo dla zespołu pałacowo-folwarcznego określa się wymóg, iż:
 - a) dla planowanych zamierzeń inwestycyjnych obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających zainwestowanie badań archeologiczno-architektonicznych zgodnie z przepisami szczególnymi. Ratownicze badania archeologiczne pozwolą ustalić pierwotną lokalizację obiektów, określić linie zabudowy, historyczne podziały działek, szerokość zabudowy historycznej, która winna znaleźć odzwierciedlenie w projektowanych elewacjach budynków. Należy liczyć się także z koniecznością zachowania w nowej zabudowie czy zagospodarowaniu terenu wartościowych relików historycznej zabudowy (piwnic, murów) i ekspozycji w nawierzchni zarysów dawnej zabudowy, wjazdów, bram itp.
 - b) odtworzenie historycznej zabudowy uzupełniającej winno nastąpić zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz wynikami badań archeologiczno-architektonicznych.
2. Określa się granicę ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi tożsamą ze strefą „B”, ochrony konserwatorskiej dla której obowiązują następujące ustalenia:
- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycje wewnątrz urbanistycznych, dominanty przestrzenne, kompozycje zieleni;
 - 2) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, w odniesieniu do przyrodniczych elementów krajobrazu, historycznego układu przestrzennego oraz historycznych obiektów, zlokalizowanych na obszarze objętym strefą;
 - 3) elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych, historycznych obiektów, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie;
 - 4) należy dostosować współczesną funkcję do wartości i walorów zabytkowych obiektów;
 - 5) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej, a także przy wykorzystaniu lokalnie występujących i historycznie utrwalonych materiałów budowlanych (materiał elewacyjny, materiał pokrycia dachu);
 - 6) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - 7) wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych,
3. Określa się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej „W”, ustanowioną dla zespołu kościelnego wraz z cmentarzem przykościelnym oraz grodziska rejestrowego, dla której obowiązują następujące ustalenia:
- 1) na ww. obszarze określa się priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z rewaloryzacją zabytkowego terenu,
 - 2) dla grodziska rejestrowego dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych elementów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem.
4. Określa się strefę ochrony konserwatorskiej „OW”, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych, w obrębie której wprowadza się wymogi, w zakresie określonym przez organ konserwatorski, zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Określa się dla obszaru objętego planem **obiekty o wartościach zabytkowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków** oznaczone na rysunku planu. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany. Spis tworzą następujące obiekty i obowiązują dla nich następujące wymogi konserwatorskie:
- 1) **obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:**

LP.	OBIEKT			NR	RODZAJ OBIEKTU	NR REJESTRU	DATA
1.	BOGUSZYCE	Historyczny układ ruralistyczny wsi			obszar		
2.	BOGUSZYCE	Zespół kościelny:			zespół kościelny		
a.	Boguszyce	Kościół par. MB Nieustającej Pomocy, d. ewang.		62	kościół	A/00/1-3	2000.07.25
b.	Boguszyce	Cmentarz			cmentarz	A/00/1-3	2000.07.25
c.	Boguszyce	Kaplica grobowa	cmentarz		kaplica	A/00/1-3	2000.07.25
d.	Boguszyce	Plebania		61	plebania		
e.	Boguszyce	D. szkoła ewangelicka, ob. dom mieszkalny		72	szkoła	A/00/1-2	2000.08.14
f.	Boguszyce	Park przy d. szkole ewang.		72	ogród/park	A/00/1-2	2000.08.14
3.	BOGUSZYCE	Stodoła		9	budynek gospodarczy		
4.	BOGUSZYCE	Dom mieszkalny		15	budynek mieszkalny		
5.	BOGUSZYCE	Dom mieszkalny		19	budynek mieszkalny		
6.	BOGUSZYCE	Dom mieszkalny		36	budynek mieszkalny		
a.	Boguszyce	Stodoła		36	budynek gospodarczy		
7.	BOGUSZYCE	Budynek mieszkalno-gospodarczy		37	budynek mieszkalno-gospodarczy		
a.	Boguszyce	Stodoła		37	budynek gospodarczy		
8.	BOGUSZYCE	Dom mieszkalny		52	budynek mieszkalny		
a.	Boguszyce	Stodoła		52	budynek gospodarczy		
9.	BOGUSZYCE	Dom mieszkalny		54	budynek mieszkalny		
a.	Boguszyce	Stajnia		54	budynek gospodarczy		
b.	Boguszyce	Obora		54	budynek gospodarczy		
10.	BOGUSZYCE	Dom mieszkalny		68	budynek mieszkalny		
a.	Boguszyce	Stodoła		68	budynek gospodarczy		
11.	BOGUSZYCE	Dom mieszkalny		84	budynek mieszkalny		
a.	Boguszyce	Stodoła		84	budynek gospodarczy		
b.	Boguszyce	Ogrodzenie z bramą		84	ogrodzenie		

2) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków określa się następujące wymogi:

- obiekty wymienione ust. 1 objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych,
- obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
- należy dążyć do pełnej rewaloryzacji zabytków, rygory te obowiązują bez względu na położenie danego obiektu w poszczególnych strefach ochrony

3) gminną ewidencją zabytków w zakresie ochrony konserwatorskiej objęte zostają zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesyw-

nemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. Dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków, znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz poza strefą, obowiązują następujące wymogi:

- zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,

- e) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- f) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna w kolorze ceglasmym,
- g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- h) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków a znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej dodatkowo obowiązują ustalenia sformułowane dla poszczególnych stref.

6. Określa się **stanowiska archeologiczne**, dla których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) w obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem planu chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują właściwe przepisy szczególne,
- 2) inwestor winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, stratygraficznych, dendrochronologicznych, antropologicznych i innych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) zakazuje się zalesiania obszarów stanowisk archeologicznych,
- 4) istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych- zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla stanowisk rozpoznanych, za pozwoleniem konserwatorskim, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 5) wykaz stanowisk archeologicznych:

Lp.	Nr obszaru	Nr stanowiska na obszarze	Nr stanowiska w miejscowości	Funkcja obiektu	Kultura	Chronologia
BOGUSZYCE						
	77-32	8	24	Stanowisko nr 8/24/77-32 AZP wpisane do rejestru zabytków nr 207/Arch/1966r. – ustanowiona strefa „W” wraz terenem przyległym		
	77-32	18	1	Cmentarzysko ciałopalne	Przeworska	Okres wpływów rzymskich
	77-32	19	2	Nieokreślona		Późny laten, okres wpływów rzymskich
	77-32	20	3	Nieokreślona		I w.n.e.
	77-32	21	4	Nieokreślona		I w.n.e.
	77-32	22	5	Nieokreślona		Okres wpływów rzymskich
	77-32	5	6	Znalezisko luźne		Epoka brązu – halsztat
	77-32	6	7	Znalezisko luźne		Epoka brązu – halsztat
	77-32	24	8	Grodzisko		Średniowiecze
	77-32	4	9	Ślad osadnictwa		Epoka kamienia
				Osada	Łużycka	Epoka brązu – halsztat
				Ślad osadnictwa		Okres lateński
				Ślad osadnictwa		Pradzieje
	77-32	3	10	Osada	Łużycka	Epoka brązu – halsztat
	77-32	13	11	Ślad osadnictwa		Pradzieje
				Ślad osadnictwa		Pradzieje, nowożytność,
				Osada		Późne średniowiecze, nowożytność
	77-32	14	12	Osada	Łużycka	Epoka brązu – halsztat
				Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze
	77-32	15	13	Ślad osadnictwa		Pradzieje
				Ślad osadnictwa		Nowożytne

	77-32	16	14	Ślady osadnictwa		Pradzieje
				Osada		Późne średniowiecze
	77-32	17	15	Ślad osadnictwa		Pradzieje
				Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze, nowożytność
	77-32	23	16	Ślad osadnictwa		Pradzieje
				Osada		Późne średniowiecze
	77-32	25	17	Ślad osadnictwa	Łużycka	Epoka brązu – halsztat
				Ślad osadnictwa		Wczesne średniowiecze
	77-32	26	18	Osada		Wczesne średniowiecze
	77-32	34	21	Cmentarz przykościelny ewangelicki, obecnie katolicki		XVIII w.
	77-32	45	22	Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze, okres nowożytny, XVIII, XI/XX
	77-32	46	23	Ślad osadnictwa		Pradzieje, średnie średniowiecze, późne średniowiecze
Obręb BOGUSZYCE – (OLEŚNICA)						
	77-32	8	1	Osada	Przeworska	Okres wpływów rzymskich
	77-32	9	2	Nieokreślona		I w.n.e.
	77-32	10	3	Nieokreślona		I w.n.e.
	77-32	11	4	Nieokreślona		Okres wpływów rzymskich

7. Dla pozostałych terenów położonych w obszarze opracowania miejscowego planu, ze względu na zapewnienie właściwej ochrony konserwatorskiej, należy uwzględnić następujące uwarunkowania:

- 1) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego, materiału pokrycia dachu i kolorystyki; elewacje tynkowe, stonowana kolorystyka.
- 2) wysokości i gabaryty obiektów nie mogą przewyższać skalą budynków o podobnej funkcji, ulokowanych w otoczeniu; dla zabudowy mieszkaniowej wymagane dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe; architektura obiektów usługowych i usługowo-produkcyjnych winna być dostosowana do współczesnych form architektury przemysłowej i produkcyjnej oraz nawiązywać do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej oraz uwzględniać walory otaczającego krajobrazu kulturowego;
- 3) nowe zagospodarowanie terenów w obrębie wsi winno uwzględniać zachowanie wizualnej odrębności oraz właściwą ekspozycję historycznego układu przestrzennego miejscowości;

4) ogrodzenia winny być kształtowane w nawiązaniu do historycznych rozwiązań;

- 5) ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego – wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych;
- 6) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe.

8. Określa się dodatkowo dla zespołu kościelnego następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej;
- 2) należy zachować i konserwować zachowany zabytkowy układ przestrzenny oraz poszczególne elementy tego układu;
- 3) określa się priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z rewaloryzacją zabytkowego terenu,

9. Określa się dodatkowo dla terenu zabytkowego parku przy dawnej szkole ewangelickiej dla zespołu kościelnego następujące ustalenia:

- 1) należy zachować historyczne granice parku; zakazuje się dokonywania podziału przedmiotowego terenu;

- 2) teren parku winien pozostać założeniem zielonym; należy lokalizować tu funkcję reprezentacyjną lub rekreacyjną;
- 3) zakaz lokalizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem obiektów małej architektury;
- 4) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg klasy ekspresowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDS,
- 2) tereny dróg klasy głównej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDG,
- 3) tereny dróg klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL,
- 4) tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,
- 5) ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KD PJ,

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) w pasie dróg, o których mowa w ust.1 określa się, za zgodą zarządcy drogi, możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych (z wyłączeniem drogi oznaczonej symbolem KDS i międzynarodowej S8) i informacyjnych oraz urządzeń technicznych.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Na obszarze objętym planem nie zostały ustanowione tereny zamknięte.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Na obszarze objętym planem nie określa się granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

3. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) minimalną strefę ochrony sanitarnej od granicy cmentarza w odległości 50 m liczonej od granicy działki, określonej na rysunku planu, dla której obowiązują następujące wymogi:
 - a) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i obiektów gastronomicznych oraz zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe,

- b) zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wody do picia i dla potrzeb gospodarczych.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej.

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg klas:

- 1) ekspresowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDS,
- 2) głównych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDG,
- 3) lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDL,
- 4) dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDD,
- 5) ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KD PJ,

2. Dla dróg krajowych określa się obsługę poprzez istniejące skrzyżowania z innymi drogami publicznymi z jednoczesnym wyeliminowaniem możliwości dodatkowych zjazdów bezpośrednich,

3. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce na mieszkanie,
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji przemysłowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 4) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usług sportu, zdrowia lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia napowietrzne lub kablowe oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem trafostacji oraz znajdować się w liniach rozgraniczających dróg i ulic lub innych przestrzeni publicznych za zgodą zarządcy drogi. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociagową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy w liniach rozgrani-

czających dróg za zgodą zarządcy drogi oraz na terenach nie przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,

2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej**:

- a) realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy drogi),
- b) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
- c) dopuszcza się lokalizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w zabudowie mieszkalnej, produkcyjnej i usługowej do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,

3) w zakresie **kanalizacji deszczowej** – sieci prowadzone w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy dróg, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy),

- a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
- b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,

4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – docelowo siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy dróg, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo:

- a) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,
- b) ewentualna budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o obowiązujące branżowe przepisy szczególne, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego,
- c) do czasu realizacji sieci rozdzielczej dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny.

5) w zakresie **zaopatrzenia w energię** – zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:

- a) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić należy wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się odstępstwo od ww.

zasady w uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządcą sieci.

- b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno-kablowych,
 - c) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, projektowanych stacji transformatorowych określonych na rysunku planu symbolem E lub z projektowanych sieci odbywać się będzie na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - d) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
 - e) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic za zgodą zarządcy drogi oraz poza pasem drogowym,
 - f) określa się przebieg trasy linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz ze strefą, w obrębie której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów określone w przepisach odrębnych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - g) sieci średniego napięcia w strefach zabudowy mieszkaniowej postuluje się realizować jako skablowane,
 - h) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych,
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami** – stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów.
- a) Wprowadza się obowiązek usuwania odpadów: komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości, innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.
- 7) w zakresie **telekomunikacji** – obsługa poprzez istniejące sieci telekomunikacyjne na warunkach określonych przez właściciela sieci, w liniach rozgraniczających drogi.

§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego urzędu i użytkowania terenów. Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Granice nowych podziałów geodezyjnych, ustala się z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy):

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN,KS = 20 m,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU,MW = 22 m,
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem U, US, UO, RU = 22 m,
- 4) w zabudowie oznaczonej symbolem AG, PG = 25 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 800 m²,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU, MW, KS = 1000 m²,
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem U, UO, US, RU = 1500 m²,
- 4) w zabudowie oznaczonej symbolem AG, PG = 2000 m².

3. Minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – 60 stopni.

4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w granicach ich linii rozgraniczających

§ 14. MN/1 - MN/73 – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolno stojąca, szeregowa lub bliźniacza.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, szeregowa i bliźniacza,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolno stojących,
 - b) zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej,
 - c) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących,

e) dróg i dojazdów stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego,

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
- 2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu, przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
- 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszczalne także jednospadowe,
- 6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, w następujących odległościach:
 - a) 25 m od linii rozgraniczających drogi klasy G,
 - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPI,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki,
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 3,
- 11) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,

- 12) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej nie może być mniejsza niż 800 m²,

§ 15. MNU/1 - MNU/4 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami lokalnymi, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolno stojących, funkcje mogą być realizowane jako tylko mieszkaniowe lub tylko usługowe,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących,
 - c) dróg i dojazdów stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego,

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
- 2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
- 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszczalne także jednospadowe,
- 6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,

- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, w następujących odległościach:

- a) 25 m od linii rozgraniczających drogi klasy G,
- b) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
- c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
- d) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
- e) 3 m od granicy cieków wodnych,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki,
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 3,
- 11) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
- 12) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nie może być mniejsza niż 1000 m²,

§ 16. MW/1 - MW/3 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych,
 - c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu,
 - d) usług komercyjnych,
 - e) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem i wartościowymi elementami występującej w okolicy architektury,
- 2) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów i budynków na cele usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych,

- 4) wysokość nowej zabudowy liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m,
 - 5) dachy budynków usługowych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów dostosowanych do względów technicznych i technologicznych,
 - 6) formę przestrzenną projektowanych w obrębie terenu wyznaczonego w ramach linii rozgraniczających budynków, należy dostosować do skali ukształtowania bryły i detalu istniejącej we wsi zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy oraz poziomu posadowienia budynku,
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, w następujących odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
 - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki,
 - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 3,
 - 11) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
- 2) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów i budynków na cele usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) wysokość nowej zabudowy liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 14 m,
 - 4) dachy budynków usługowych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów dostosowanych do względów technicznych i technologicznych,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, w następujących odległościach:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy G,
 - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 40% powierzchni działki,
 - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - 8) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 3,
 - 9) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
 - 10) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy nie może być mniejsza niż 1500 m².

§ 17. U/1 - U/6 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi komercyjne,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych,
 - c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²,

§ 18. UO/1 - przeznaczenie podstawowe – teren usług oświaty.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią teren usług oświaty, w tym przedszkola,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych,
 - c) innych usług publicznych,
 - d) dopuszcza się realizację funkcji mieszkalno-usługowej,
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów i budynków na cele usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 2) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych,
- 3) wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- 7) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 3.

§ 19. UK/1 - UK/ 4 – przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów usług kultury i sakralnych.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny usług kultury i sakralnych,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych,

2. dla terenu UK/2 obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w § 6 ust. 5, pkt 2 i § 6 ust. 7.

§ 20. US/1 - US/ 3 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi sportu i rekreacji,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) obiektów usługowych i sanitarnych związanych przeznaczeniem podstawowym,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych terenowych,

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy obiektów usługowych i sanitarnych nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnej,
- 2) wysokość budynku usługowego lub sanitarnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
- 3) dachy budynków dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 30–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, w następujących odległościach:

- a) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 30% powierzchni działki,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki,
- 7) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

§ 21. RU/1 - RU/7 – przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) działalności gospodarczej, produkcyjnej i usługowej,
 - b) funkcje mieszkaniową w formie wydzielonych mieszkań,
 - c) szklarni i wiat ogrodniczych,
 - d) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - e) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących,

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
- 2) wysokość budynku gospodarczego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
- 3) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, w następujących odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
 - c) 3 m od granicy cieków wodnych,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- 7) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników

kowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 3,

- 8) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
- ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
 - zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 22. AG/1 - AG/3 – przeznaczenie podstawowe – tereny aktywizacji gospodarczej- przemysł, bazy, składy.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny aktywizacji gospodarczej, w tym tereny działalności produkcyjnej, przemysłu, baz i składów,
- dopuszcza się lokalizację:
 - zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących,
 - mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - elementów reklamowych i informacyjnych,
 - usług komercyjnych,
 - dróg i dojazdów stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego,

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem,
- dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów i budynków na cele produkcyjne i usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wysokość przebudowywanych i nowych obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych i magazynowych powinna być dostosowana do wymogów techniczno-technologicznych, lecz nie może być wyższa niż 20 m licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu,
- maksymalna wysokość budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) nie może być wyższa niż 20 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- dachy obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych i magazynowych winny być dostosowane do wymogów technicznych i technologicznych, dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych,
- dachy budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) dwuspadowe lub wielospadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, w następujących odległościach:

- 40 m od linii rozgraniczających drogę klasy S,
 - 10 m od linii rozgraniczających drogę klasy G,
 - 8 m od linii rozgraniczających drogę klasy L,
 - 6 m od linii rozgraniczających drogę klasy D,
- maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 3,
 - przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
 - zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m².

§ 23. PG/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny eksploatacji kruszywa naturalnego.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- przeznaczenie podstawowe stanowią tereny eksploatacji kruszywa naturalnego, w ramach złoża piasku „Boguszyce”,
- dopuszcza się lokalizację:
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się składowanie i zwałowanie mas ziemnych pochodzących z eksploatacji złoża.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- obowiązuje wyłączny sposób eksploatacji złoża zgodny z przepisami ustawy Prawo Geologiczne i Górnicze wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy,
- określa się rolny, leśny bądź wodny kierunek rekultywacji złoża,
- ustala się, że wszelka uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać granic terenu, na którym jest zlokalizowana,
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z pracami odkrywkowymi, a także obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

§ 24. KS/1 - KS/2 – przeznaczenie podstawowe – tereny parkingów.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny parkingów i zorganizowanych miejsc postojowych,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) obiektów małej architektury,
2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązek wykonania zorganizowanych parkingów wraz z towarzyszącymi nasadzeniami zieleni urządzonej,
- 2) powierzchnie terenu parkingów należy wykonać w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych.

§ 25. ZP/1 - ZP/3 – przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zieleni parkowa urządzona,
- 2) dopuszcza się (z wyłączeniem terenu ZP/3) lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów pieszych,
 - c) obiektów małej architektury,

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązek utrzymania i konserwowania istniejącej zieleni, a powstałe ubytki oraz nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
- 2) minimalna szerokość ciągu pieszego 1,5 m.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem ZP/3 obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 3.

§ 26. ZL/1 - ZL/20 – przeznaczenie podstawowe – tereny lasów i zadrzewień.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy i zadrzewienia,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną oraz obiektów służących obsłudze turystyki,
- 2) ustala się obowiązek utrzymania istniejących lasów, zgodnie z planem urządzania lasu.

§ 27. ZLt/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny lasów z dopuszczeniem funkcji rekreacyjno-turystycznej.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy z dopuszczeniem funkcji rekreacyjno-turystycznej,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz dróg wewnętrznych,
 - c) obiektów kubaturowych służących funkcji rekreacyjno-turystycznej,

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem określonych w ust. 1, pkt 2c oraz obiektów służących obsłudze turystyki,
- 2) ustala się obowiązek utrzymania istniejących lasów,
- 3) dopuszcza się wtórne podziały terenu.

§ 28. ZN/1 - ZN/2 – przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni niskiej, nieurządzonej, łąki i pastwiska.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zieleni niska, nieurządzona, łąki i pastwiska,

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązek utrzymania i konserwowania istniejącej zieleni, a powstałe ubytki oraz nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
- 2) określa się wymóg pozostawienia dotychczasowego użytkowania łąk i pastwisk bez możliwości ich zmiany na grunty orne,
- 3) dopuszcza się pozostawienie istniejących dróg śródpolnych i transportu rolnego.

§ 29. ZC/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny cmentarzy.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny cmentarzy,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów pieszych,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) organizowanie miejsc postojowych i parkingów,

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) ogrodzenie terenu cmentarza ogrodzeniem o wysokości nie przekraczającej 2,0 m.

§ 30. R/1 - R/31 – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze – uprawy polowe.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze,

- 2) dopuszcza się (z wyłączeniem terenu R/24) lokalizację:
 - a) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) dróg transportu rolnego,
 - d) urządzeń wodnych i melioracyjnych służących kształtujących i regulujących stosunki wodne,
- 3) na terenach R/1, R/4, R/5, R/8, R/10-13, R/23, R/25, R/27 i R/28 zakazuje się lokalizowania nowych urządzeń wodnych i melioracyjnych kształtujących i regulujących stosunki wodne.
- 4) dla terenu R/24 określa się dotychczasowy sposób użytkowania,
- 5) w ramach terenu R/17, na części działki nr 36 o powierzchni do 3000 m², od strony terenu MN/15 dopuszcza się realizację pojedynczej działki siedliskowej,
- 6) na terenach oznaczonych symbolem R/30 i R/31 dopuszcza się realizację zabudowy siedliskowej,
 2. W zakresie zasad oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

§ 31. WS/1 - WS/19 – przeznaczenie podstawowe – tereny wód otwartych, płynących i cieków wodnych.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią śródlądowe wody płynące i ciek,
 2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych,
 - 2) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych pod warunkiem nie zaburzania ich prawidłowego funkcjonowania,
 - 3) wprowadza się zakaz grodzenia i obowiązek pozostawienia wolnego 3 m pasa terenu przy ciekach wodnych celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji.
 - 4) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków chroniących je przed zanieczyszczeniem.

§ 32. E/1 - E/5 – przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń elektroenergetycznych – stacje transformatorowe na wydzielonych działkach.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe stanowią urządzenia elektroenergetyczne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej,
 2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) dla nowych stacji transformatorowych określa się ich maksymalną wysokość do 9 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji,

- 2) docelowa wielkość działek będzie określona na etapie projektowym,
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji w odległości do 1,5 m od granic działki pod warunkiem, że stacja posiada ściany oddzielenia ppoż.,
- 4) dla ogrodzenia stacji transformatorowych wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 33. W/1 - W/3 – przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe stanowią urządzenia zaopatrzenia w wodę,
 - 2) na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują właściwe przepisy szczególne, w tym przepisy określające wymogi, dla stref ochronnych ujęć wody.

§ 34. Teren drogi ekspresowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDS/1.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga ekspresowa S 8,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek pieszych i rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 100 m w przekroju drogowym,
 - 2) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 35. Teren drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG/1 - KDG/3.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga klasy G, stanowiąca projektowany odcinek południowej obwodnicy Boguszyca, będącej elementem projektowanej Obwodnicy Aglomeracji Wrocławskiej,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 35 m w przekroju drogowym, 20 m w przekroju ulicznym (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających),

- 2) skrzyżowania z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,
3. Nowe włączenia do drogi za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.

§ 36. Teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL/1 - KDL/6**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga lokalna klasy L,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) określa się odtworzenie i uzupełnienie poprzez dodatkowe nasadzenia istniejących szpalerów drzew,

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających),
- 2) skrzyżowania drogi lokalnej z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,
3. Nowe włączenia do dróg za zgodą i na warunkach jej zarządcy.

§ 37. Teren dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD/1 - KDD/14**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi dojazdowe klasy D
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających jedynie na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy),
- 2) skrzyżowania dróg dojazdowych z innymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 38. Teren ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDPJ/1 - KDPJ/ 11**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią ciągi pieszo-jezdne,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 4 m.

§ 39. Teren dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW/1 - KDW/18**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi wewnętrzne,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m,
 - 2) skrzyżowania ciągów pieszo-jezdnych z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 40. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.** Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

1. MN, MNU, MW	20%
2. U, RU, AG, PG,	20%
3. KDS, KDG, KDL, KDD, KDPJ, KDW	2%
4. pozostałe tereny	2%

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 41. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Oleśnicy.

§ 42. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady:
Jacenty Kawecki

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIII/152/12
Rady Gminy Oleśnica z dnia 14 września
2012 r.



Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXIII/152/12
Rady Gminy Oleśnica
z dnia 14 września 2012 r.



Rysunek przeskalowano
do skali 1:6000

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Boguszyce

SKALA 1:2000

LEGENDA:

ZNACZENIA OGÓLNE:

- Granica opracowania MPZP
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Proponowany układ dróg białkowych
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

USTALENIA FUNKCYJNALNE:

- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodnorodnej)
- MNV Tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodnorodnej z doposażeniem usług)
- MW Tereny zabudowy mieszkaniowej (wielorodnorodnej)
- U Tereny zabudowy usługowej
- UK Tereny usług kultury i rekreacji
- US Tereny usług oświaty
- AS Tereny usług sportu i rekreacji
- PA Tereny zabudowy przemysłowej i gospodarczej (z doposażeniem usług)
- AG Tereny eksploatacji górnictwa i przemysłu ciężkiego
- PO Tereny eksploatacji kruszownic naturalnych
- ZP Tereny zielone (parkowe)
- ZL Tereny leśne i zadrzewień
- ZH Tereny leśne z doposażeniem funkcji rekreacyjno-turystycznych
- OD Tereny oświaty
- ZN Tereny zielone (niezadrzewione, łąki i pastwiska)
- R Tereny rolne
- WS Tereny wód otwartych i płynących

Komunikacja

- KDS Droga klasy ekspresowej
- KDG Drogi klasy głównej
- KDL Drogi klasy lokalnej
- KDD Drogi klasy dojazdowej
- KDW Drogi wiejskie
- KDPJ Drogi pieszo-jazdowe
- KP Tereny parkingów
- RD Numery dróg krajowych
- PD Numery dróg powiatowych

Infrastruktura techniczna

- E Tereny urządzeń obsługi elektroenergetycznej
- OE Orientacyjna lokalizacja urządzeń obsługi elektroenergetycznej
- W Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę
- Linie sieci elektroenergetycznych o napięciu 110kV wraz ze strefą ochronną
- Projektowane linie sieci elektroenergetycznych o napięciu 110kV wraz ze strefą ochronną
- Linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia

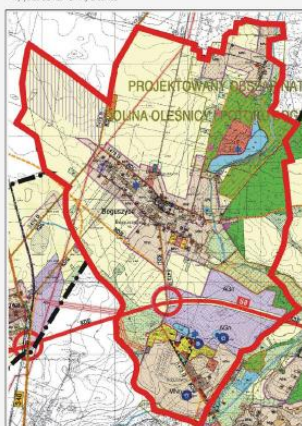
Obszary i obiekty o znaczeniu

- Celem obszaru objęty MPZP jest w granicach ochrony obszaru Górnego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP-202 - Zbiornik Oleśnica
- Strefa ochrony sanitarnej od orientacji
- Proponowany Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 - Tłocze Oleśnickie i Potok Boguszycki

Ubytki ekologiczne

- Pomniki przyrody ożywionej
- Stanowiska roślin chronionych
- Stanowiska zwierząt chronionych
- Obiekty wpisane do rejestru zabytków
- Obiekty wpisane do ewidencji zabytków
- Strefa "W" ścisłej ochrony konserwatorskiej
- Strefa ochrony historycznego układu urbanistycznego wsi
- Strefa "W" ochrony archeologicznej
- Strefa "OW" ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych
- Stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 0,5 ha
- Archiwale stanowiska archeologiczne
- Stanowiska archeologiczne o nieokreślonej lokalizacji
- Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

Wzrost ze SKUP Gminy Oleśnica



— Granica opracowania MPZP dla terenu położonego w obrębie wsi Boguszyce

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/152/12
Rady Gminy Oleśnica z dnia 14 września
2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE DLA TERENU POŁOŻONEGO W
OBREMBIE WSI BOGUSZYCE, INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.)

Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu zawierającą:

- ◆ Analizę i charakterystykę ustaleń projektu planu
- ◆ Analizę lokalnego rynku nieruchomości
- ◆ Analizę dochodów gminy wynikających z:
 - Opłat planistycznych od wzrostu wartości nieruchomości
 - Opłat adiacenckich
 - Wzrostu podatku od nieruchomości
 - Sprzedaży gruntów gminnych
 - Opłat od czynności cywilnoprawnych
- ◆ Analizę kosztów gminy wynikających z:
 - Wykupu nieruchomości na cele publiczne
 - Kosztów infrastruktury technicznej
 - Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości
 - Spadek podatku od nieruchomości.

Z w/w prognozy wynika synteza wydatków i wpływów bezpośrednio związana z realizacją zmiany funkcji terenu, której celem jest efektywniejsze zagospodarowanie przestrzeni oraz osiągnięcie wymiernych korzyści ekonomicznych.

Zestawienie prognozowanych wydatków i wpływów związanych bezpośrednio z infrastrukturą techniczną

Prognozowane skutki finansowe		
Szacunkowe dochody	Oplata planistyczna	1 308 053
	Wzrost opłaty od czynności cywilnoprawnych	237 632
	Oplata adiacencka	342 880
	Wzrost podatku od nieruchomości - gruntowych	99 576
	Wzrost podatku od nieruchomości - budynki	39 8303
	Sprzedaż gruntów gminnych	0
	Suma dochodów	2 386 444
Szacunkowe koszty	Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości	0
	Wykup gruntów na cele publiczne	3 379
	Spadek podatku od nieruchomości	5
	Koszty infrastruktury drogowej i technicznej	1 041 923
	Suma kosztów	1 045 306
Suma kosztów i dochodów		1 341 138

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Boguszyce, zgodnie z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przewiduje rozwój nowych terenów mieszkaniowych, usługowych i działalności gospodarczej.

Prognozowane dochody gminy z uchwalenia planu w okresie 10 lat wynoszą 2 386 444,48 zł i w pełni pokrywają koszty w wysokości – 1 045 306,48 zł. Większość dochodów wynika ze skutków pośrednich planu – czyli zrealizowania konkretnych inwestycji – a nie z tylko ze zmiany ustaleń w planie. Aby umożliwić więc uzyskanie faktycznych dochodów z niniejszego planu należy prowadzić intensywne działania marketingowe obszarów inwestycyjnych ustalonych w planie. Stwierdzone koszty wynikają natomiast głównie z nakładów poniesionych na realizację zaprojektowanego układu komunikacyjnego wraz z rozbudową układu infrastruktury technicznej. Koszty te jednak nie przewyższają prognozowanych dochodów. Dodatkowo gmina może starać się o środki zewnętrzne na realizację zaprojektowanej infrastruktury, gdyż prognozowane dochody umożliwią wkład własny, niezbędny do starania się o środki pomocowe.

Bardzo duże efekty finansowe skutków uchwalenia planu przynosi wzrost podatku od nieruchomości oraz opłata planistyczna. Możliwość uzyskania tych dochodów zależna jest jednak od realizacji inwestycji.

Z każdym rokiem prognozy dochody wynikające ze skutków finansowych rosną. Wzrost dochodów wynika głównie ze wzrostu podatku od nieruchomości. Realizacja infrastruktury na terenie, powoduje zwiększenie atrakcyjności nieruchomości. Aby móc uzyskać prognozowany wzrost podatków od nieruchomości niezbędna jest inwestycja w infrastrukturę techniczną – może to spowodować w dłuższym okresie pozyskanie środków nie tylko równoważących koszty, ale również przynoszących realne dochody, umożliwiające dalszy rozwój terenu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/152/12
Rady Gminy Oleśnica z dnia 14 września
2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20 UST. 1
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO
W OBRĘBIE WSI BOGUSZYCE**

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ⁹⁾ w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ... z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	27.06.12	Ewa Sejud Michał Sejud	Przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową zagrodową	dz. 124/2	- w części R/3 – tereny rolne - w części MN/16 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona			Uwaga uwzględniona w zakresie dopuszczenia realizacji zabudowy zagrodowej wzdłuż drogi i działki 124/2 na głębokość działki, w pozostałej części odrzucona
				dz. 69/7	R/9 – tereny rolne		Nieuwzględniona			Lokalizacja niezgodna ze Studium konieczna wcześniejsza zmiana SUIKZP
2.	04.07.12	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Boguszyce” 118 56-400 Oleśnica	Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną	dz. 518	US/3 – tereny usług sportu i rekreacji		Nieuwzględniona			Lokalizacja niezgodna ze Studium konieczna wcześniejsza zmiana SUIKZP- obecnie US
			Połączyć drogę dz. nr 605 z drogą na działce 638	dz. 404/85	MN/12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Uwzględniona				Skorygowano projekt planu
3.	04.07.12	Piotr Klimkowski	Przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową zagrodową	dz. 69/8 i 69/9	R/9 – tereny rolne	Uwzględniona				Uwaga uwzględniona w zakresie dopuszczenia realizacji zabudowy zagrodowej