Załącznik nr 1 do uchwały
Nr XV.217.2019
Rady Miejskiej w Boguchwale
z dnia 12 grudnia 2019 r.

BURMISTRZ BOGUCHWAŁY

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BOGUCHWAŁA

(tekst jednolity)

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XV.217.2019 RADY MIEJSKIEJ W BOGUCHWALE z dnia 12 grudnia 2019 r., *w sprawie zmiany* ***„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Boguchwała”***

UWAGA:
– na czerwono obowiązujące zmiany studium zgodnie z:

1. *Uchwałą nr IX/99/07 Rady Gminy Boguchwała z 27 czerwca 2007 roku w sprawie I zmiany studium.*
2. *Uchwałą nr XI/118/07 Rady Gminy Boguchwała z 6 września 2007 roku w sprawie II zmiany studium;*
3. *Uchwałą nr XXVIII/317/08 Rady Miejskiej w Boguchwale z 30 września 2008 roku w sprawie III zmiany studium;*
4. *Uchwałą nr XXXIII/372/2013 Rady Miejskiej w Boguchwale z 30 stycznia 2013 roku w sprawie VI zmiany studium.*
5. *Uchwałą Nr LVI/656/2014 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 14 sierpnia 2014 r.*
6. Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku

- **na zielono zmiany studium dotyczące II etapu zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia „zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w m. Kielanówka” Nr XLII/495/2013 z dnia 14 sierpnia 2013 r.**

- **na niebiesko zmiany studium wywołane uchwałą Nr XLI.506.2017 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2.05.2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

I. **CZĘŚĆ OGÓLNA**.....str. 4

ROZDZIAŁ I.
ZAKRES USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BOGUCHWAŁA.....str. 4

ROZDZIAŁ II.
UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....str. 4

ROZDZIAŁ III.
CELE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....str. 16

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.....str. 16

ROZDZIAŁ I.
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....str. 16
A. Obszary wskazane do zabudowy, w tym zabudowane oraz potencjalnie rozwojowe:……..…str. 17
   1. Tereny wskazane do zabudowy mieszkaniowej;
   2. Tereny wskazane do zabudowy usługowej;
   3. Tereny wskazane dla lokalizacji wytwórczości i składowania.
B. Obszary wskazane do przekształceń……..……str. 35
C. Obszary wskazane do ochrony przed intensywną zabudową, w tym wyłączone z zabudowy: str.37
   1. Tereny lasów;
   2. Tereny rolne;
   3. Tereny zieleni i wód;
   4. Tereny eksploatacji powierzchniowej;
   5. Tereny położone w strefach ochronnych;
   6. Tereny położone w strefach ochronny sanitarnej;
   7. Tereny osuwiskowe i potencjalnie osuwiskowe;
D. Ochrona konserwatorska:……..……str. 46
   1. Zasobów przyrody;
   2. Dóbr kultury.

ROZDZIAŁ II.
KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM KOMUNIKACJI obsługa techniczna gminy, warunkująca funkcjonowanie jej struktury przestrzennej .....str. 47
1. Zaopatrzenie w wodę;
2. Odprowadzenie ścieków i usuwanie odpadów;
3. Gazownictwo;
4. Elektroenergetyka;
5. Ciepłownictwo;
6. Telekomunikacja i teletechnika;
7. Komunikacja.

ROZDZIAŁ III.
KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA.....str. 51

ROZDZIAŁ IV.
OBSZARY NA KTÓRYCH, ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO.....str. 53
1. Inwestycje o znaczeniu lokalnym;
2. Inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

ROZDZIAŁ V.
POLITYKA W ZAKRESIE OPRACOWANIA PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....str. 55

ROZDZIAŁ VI.
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ……str. 59

ROZDZIAŁ VII.
OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY……..str. 59

ROZDZIAŁ VIII.
OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ…….str. 59

ROZDZIAŁ IX.
OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTUWACJI LUB REMEDIACJI……str. 59

ROZDZIAŁ X.
OBSZARY ZDEGRADOWANE……..str. 59

ROZDZIAŁ XI.
GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH……str. 60

ROZDZIAŁ XII.
OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ..... .....str. 60

ROZDZIAŁ XIII.
OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.....str. 60

ROZDZIAŁ XIV.
WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....str. 60

ROZDZIAŁI XV.
INTERPRETACJA ZAPISÓW STUDIUM.....str. 61

ROZDZIAŁ XVI.
UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM ……..str. 63

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.

ROZDZIAŁ I.
ZAKRES USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BOGUCHWAŁA

Zakres niniejszego „Studium...", dotyczy określenia:

a. Kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów;
b. Kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów wyłączonych z zabudowy;
c. Obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego;
d. Obszarów oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
e. Kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
f. Obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
g. Obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
h. Obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej;
i. Obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
j. Kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
k. Obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
l. Obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
m. Granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

ROZDZIAŁ II.
UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Na podstawie uwarunkowań określonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Boguchwała", przyjętym Uchwałą Nr XXXIX/253/01 Rady Gminy w Boguchwale z dnia 1 marca 2001 roku, oraz zaktualizowanych w wykonanym dla potrzeb niniejszej zmiany „Studium..." opracowaniu, „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego" (część graficzna i tekstowa) stwierdza się, że **główne uwarunkowania społeczne, infrastrukturalne, gospodarcze, przyrodnicze i kulturowe rzutujące na zagospodarowanie przestrzenne gminy związane są z:**

a. **Położeniem Gminy Boguchwała:**
   a. przy głównej trasie komunikacyjnej - drodze krajowej Nr 9 relacji Radom – Rzeszów – Barwinek (międzynarodowa E 371), zapewniającej w miarę dogodny dostęp do Rzeszowa jako ważnego węzła połączeń drogowo-kolejowych w systemie komunikacyjnym kraju i województwa podkarpackiego oraz do innych ośrodków krajowych;
   b. w strefie oddziaływania wielofunkcyjnego ośrodka regionalnego, jakim jest miasto Rzeszów i kształtującej się aglomeracji rzeszowskiej, co wpływa na atrakcyjność tych terenów dla ewentualnych inwestorów;
   c. w obszarze kompleksów gleb o bardzo wysokiej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej, co stwarza możliwości rozwoju gospodarki rolnej, w tym rolnictwa

ekologicznego o kierunku ogrodniczo - hodowlanym i przetwórstwa rolno-spożywczego;

d. częściowo w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pogórza Strzyżowskiego;
e. *w obszarze objętym zmianą studium, częściowo w Obszarze Natura 2000 - "Wisłok Środkowy z dopływami" - PLH180030 (specjalny obszar ochrony siedlisk);*
f. *w obszarze objętym zmianą studium, częściowo w Obszarze Natura 2000 - "Wisłok Środkowy z dopływami" - PLH180030 (specjalny obszar ochrony siedlisk);*
g. częściowo w obszarach i terenach górniczych ropy i gazu.

2. **Strukturą własności i władania gruntami** w Gminie Boguchwała, gdzie występuje bardzo duże rozdrobnienie własności i struktury działek oraz wielkości gospodarstw (ok.47% ludności gospodaruje na działkach rolniczych do 1 ha). Poprawa warunków gospodarki rolnej wymaga przyspieszenia działań w zakresie restrukturyzacji systemów obsługi rolnictwa, poprzez dostosowanie ich do wymogów gospodarki rynkowej i specyfiki rozdrobnionej produkcji rolnej, poprzez m. innymi zmianę struktury własności gospodarstw;
   Grunty w obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku stanowią w całości własność prywatną.
   Grunty w obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. stanowią w większości własność prywatną (ponad 97%). Pozostałe grunty stanowią własność Skarbu Państwa, powiatu rzeszowskiego i gminy Boguchwała.
   Grunty w obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr _____ Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia ____ r. stanowią własność prywatną oraz Gminy Boguchwała.

3. **Korzystnymi warunkami środowiska** sprzyjającymi rozwojowi **różnych funkcji – osadnictwa, turystyki i wypoczynku weekendowego, agroturystyki i rolnictwa ekologicznego.** Z przyrodniczego punku widzenia oraz z punktu widzenia możliwości uzbrojenia terenów, najkorzystniejsze warunki dla inwestowania i działalności społeczno – gospodarczej występują w terenach posiadających dostęp do dróg publicznych i w ich obrębie. Dla rekreacji najkorzystniejsze tereny znajdują się w południowej i południowo – zachodniej części gminy, a dla rolnictwa w północnej i środkowej części gminy.
   Na terenie objętym zmianą studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku występują głównie gleby o wysokiej produkcyjności i uregulowanych stosunkach wodno-powietrznych (ok. 80%).
   Na terenie objętym zmianą studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. występują głównie gleby o wysokiej produkcyjności i uregulowanych stosunkach wodno-powietrznych (ok. 80%).

   Teren objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku położony jest w północno-wschodniej części gminy. Na obszarze występuje osiedle domów w zabudowie wielorodzinnej oraz tereny rolne i zieleń nieurządzona.
   Teren objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. położony jest w północno-wschodniej części gminy. Zabudowa koncentruje się głównie wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych – drogi powiatowej i dróg gminnych i zajmuje ok. 15% powierzchni obszaru. Na terenie zmiany studium występuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz pojedyncze tereny usług – kościół, szkoła, sklepy, a także budynki przemysłowe. Pozostałe tereny stanowią grunty rolne i leśne.

   Teren objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr ____ Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia ____ r. położony jest w północno-wschodniej części gminy. Obszar zmiany stanowi teren niezabudowany, dawnego boiska sportowego.

4. **Stosunkowo wysoką wartością środowiska kulturowego,** z uwagi na duże nasycenie walorami, na które składają się: zabytki architektury sakralnej, budynki o cechach zabytkowych wpisane do ewidencji zabytków, zabytkowe cmentarze, stanowiska archeologiczne, relikty zabytkowych założeń dworsko - parkowych i folwarcznych oraz przemysłowych, relikty tradycyjnej zabudowy niwowej, kapliczki i krzyże przydrożne.

   W obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku nie występują obiekty zabytkowe i dobra kultury współczesnej.
   W obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. występują następujące obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
   - kapliczka obok nr 283 B, 1954,
   - zagroda na działce 173/1 – nr 34 (d. 16) – dom, stajnia, stodoła, studnia
   - stanowisko archeologiczne nr 1 w Kielanówce (AZP 103-75/15) – ślad osadnictwa średniowiecznego z XIV – XV w. i osadą z XVII – XVIII w.

   W obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. nie występują dobra kultury współczesnej.

   W obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr _____ Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia ____ r. nie występują obiekty zabytkowe ani dobra kultury współczesnej.

5. **Walorami krajobrazowymi obszaru wynikającymi z jakości i różnorodności środowiska przyrodniczego i kulturowego.** Odmienny charakter walorów istotnych dla rozwoju turystyki i agroturystyki tj. dominacja walorów kulturowych w centrach wsi i przyrodniczo – krajobrazowych w terenach otwartych, głównie na południu Gminy, pozwala na stworzenie bogatej i różnorodnej oferty turystycznej dla wypoczynku codziennego i weekendowego. W oparciu o sieć dróg gminnych, punkty widokowe, obiekty przyrodnicze oraz zabytki kultury, w nawiązaniu do istniejących szlaków turystycznych, należy wyznaczyć nowe trasy piesze i szlaki rowerowe oraz inne miejsca wypoczynku.

6. **Bardzo małą powierzchnią terenów leśnych** (ok. 10% pow. Gminy) i zadrzewień śródpolnych, co związane jest między innymi z wysokimi klasami bonitacyjnymi gleb, które ograniczają możliwości ich zalesień i zadrzewień. Z drugiej strony, m. innymi, brak zalesień i zadrzewień pogłębia proces postępującej erozji gleb na znacznej części rolniczej powierzchni produkcyjnej.

7. **Niezadowalającą jakością środowiska przyrodniczego** obszaru Gminy Boguchwała, wynikającą głównie z niedoinwestowania w wyposażeniu w infrastrukturę techniczną służącą ochronie środowiska (np. brak skanalizowania części wsi), z funkcjonowania przestarzałych i uciążliwych systemów grzewczych czy komunikacyjnych, nie zabezpieczenia niektórych procesów technologicznych (nierozstrzygnięty problem strefy ochronnej wokół przesypowni cementu i wapna w Boguchwale), funkcjonowania dzikich wysypisk śmieci (w niezrekultywowanych wyrobiskach poeksploatacyjnych oraz w sąsiedztwie lasów i potoków), a także sposobu gospodarowania na terenach sąsiadujących z Gminą Boguchwała oraz stosunkowo dużej wrażliwości środowiska przyrodniczego na przyjmowanie zanieczyszczeń.

8. **Dobrym zaopatrzeniem mieszkańców w wodę** z wodociągów komunalnych i wysokim stopniem wyposażenia miejscowości w sieci i urządzenia infrastruktury wodociągowej, oraz systematyczną ich rozbudową, a także dobrym dostępem do źródeł energii

elektrycznej i gazu. Obszar gminy w całości jest zelektryfikowany i zgazyfikowany. Istniejąca stacja redukcyjna 110/30/15 kV w Boguchwale – główny węzeł energetyczny krajowego systemu zasilania wysokim napięciem Polski południowo – wschodniej, umożliwia dalszą rozbudowę sieci średnich i niskich napięć na obszarze gminy, a stopień gazyfikacji obszaru gminy oraz zamierzenia dotyczące dalszej rozbudowy sieci gazociągów, pozwolą na pełną gazyfikację obszaru.
Na terenie objętym zmianą Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku nie znajdują się składowiska odpadów ani regionalne instalacje do przetwarzania odpadów komunalnych.
Na terenie objętym zmianą Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia sierpnia 2018 r. nie znajdują się składowiska odpadów ani regionalne instalacje do przetwarzania odpadów komunalnych.

9. **Ukształtowanymi ośrodkami produkcyjno – usługowymi,** w tym w zakresie obsługi rolnictwa. Wojewódzki Ośrodek Doradztwa Rolniczego w Boguchwale o znaczeniu regionalnym (obsługujący województwo Podkarpackie), mający do tej pory bardzo duże znaczenie dla dalszego rozwoju gminy i jej funkcji rolniczo –przemysłowej, prawdopodobnie stanie się wkrótce instytucją komercyjną.

10. **Istniejącym układem drogowym,** głównie drogą krajową o dużym natężeniu ruchu tranzytowego biegnącego przez obszar intensywnej zabudowy wsi Boguchwała, co stwarza utrudnienia w funkcjonowaniu Gminy, jest niekorzystne dla środowiska, ma znaczący wpływ na obniżenie warunków życia mieszkańców oraz stwarza zagrożenie zarówno dla jej użytkowników jak i mieszkańców wsi.
Na terenie objętym zmianą Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku brak jest dróg publicznych.
Na terenie objętym zmianą Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. układ drogowy stanowią drogi gminne oraz droga powiatowa.

11. **Istniejącym układem kolejowym,** wymagającym przebudowy oraz realizacji nowego dworca.

12. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
Na terenie objętym zmianą Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia stanowić mogą:
- eksploatowane gazociągi wysokiego ciśnienia DN200/DN150 mogące stanowić zagrożenie bądź ograniczenie w zagospodarowaniu.

Na terenie objętym zmianą Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia stanowić mogą:
- zagrożenie hałasem – wynika w głównej mierze z emisji pochodzącej z ciągów komunikacyjnych,
- promieniowanie elektromagnetyczne – głównymi źródłami promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego, mogącymi stanowić zagrożenie bądź ograniczenie w zagospodarowaniu terenu są urządzenia elektroenergetyczne. Przez teren opracowania przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV,
- eksploatowane gazociągi wysokiego ciśnienia DN200/DN150 mogące stanowić zagrożenie bądź ograniczenie w zagospodarowaniu.

13. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych na obszarze objętym zmianą zostały opisane w części UWARUNKOWANIA w rozdziale 4. Na obszarze objętym zmianą studium nie występują formy ochrony przyrody chronione na podstawie przepisów odrębnych.
Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obiekty i formy chronione na podstawie przepisów odrębnych.

14. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenie objętym zmianą Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku nie zlokalizowano istotnych zagrożeń geologicznych. Zgodnie z Systemem Osłony Przeciwosuwiskowej brak jest na tym terenie naturalnych zagrożeń osuwiskami. Powiat rzeszowski został zakwalifikowany do drugiego etapu prac nad mapami osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi, którego przedział czasowy to 2016-2022.
Na terenie objętym zmianą Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. nie zlokalizowano istotnych zagrożeń geologicznych. Zgodnie z Systemem Osłony Przeciwosuwiskowej brak jest na tym terenie naturalnych zagrożeń osuwiskami. Powiat rzeszowski został zakwalifikowany do drugiego etapu prac nad mapami osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi, którego przedział czasowy to 2016-2022.
Na terenie objętym zmianą Studium przyjętej Uchwałą Nr _____Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia ____ r. nie występują osuwiska.

15. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych.

Na terenie objętym zmianą Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku eksploatowane było złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej i gliny o numerze w bazie danych geologicznych MIDAS 2376, jednak eksploatacja została zaniechana.
Teren objętym zmianą Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku jest położony poza granicami GZWP, pozbawiony jest również głównego poziomu wodonośnego.
Na terenie objętym zmianą Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. występują eksploatowane obecnie złoża gazu ziemnego o numerze w bazie danych geologicznych MIDAS 4617. Na terenie tym eksploatowane było także złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej i gliny o numerze w bazie danych geologicznych MIDAS 2376, jednak eksploatacja została zaniechana.
Teren objętym zmianą Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. jest położony poza granicami GZWP, pozbawiony jest również głównego poziomu wodonośnego.
Na terenie objętym zmianą Studium przyjętej Uchwałą Nr _____Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia ____ r. nie występują złoża kopalin. Obszar zmiany położony jest poza granicami GZWP.

16. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku nie ma obszarów i terenów górniczych.
Na terenie objętym zmianą Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. znajduje się obszar i teren górniczy „Kielanówka-Rzeszów I".
Na terenie objętym zmianą Studium przyjętej Uchwałą Nr ____ Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia _____ roku nie ma obszarów i terenów górniczych.

17. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

W obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodziowego.

W obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodziowego.

W obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr _____ Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia _____ r. nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

18. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Na terenie objętym zmianą Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku nie są przewidziane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Na terenie objętym zmianą Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. nie są przewidziane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Na terenie objętym zmianą Studium przyjętej Uchwałą Nr _____ Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia _____ r. nie są przewidziane zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

19. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Gmina Boguchwała zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie stolicy województwa podkarpackiego – Rzeszowa i jest jedną z gmin aglomeracji rzeszowskiej. Obszar zurbanizowany nie przekracza 6,5% jej powierzchni. Tereny gminy stanowią cenne rezerwy pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe, które będą następować w wyniku rozwoju gospodarczego Rzeszowa. Ponadto gmina ma dogodne położenie pod względem komunikacyjnym. Dobrą dostępność komunikacyjną zapewnia droga krajowa nr 19 przebiegająca przez Boguchwałę a prowadząca do przejścia granicznego w Barwinku oraz linia kolejowa relacji Rzeszów - Jasło. Gmina Boguchwała ma korzystne połączenie z międzynarodowym Portem Lotniczym Rzeszów – Jasionka, zlokalizowanym w odległości zaledwie 20 km. Dodatkowo, przez centralną część gminy ma przebiegać planowana droga ekspresowa S-19 z węzłem komunikacyjnym na obszarze gminy Boguchwała. Taka lokalizacja daje gminie znaczny potencjał gospodarczy i stanowi podstawę do rozwoju na obszarze Boguchwały zarówno funkcji mieszkaniowych, jak i usługowych oraz przemysłowych.

W granicach gminy obowiązuje 9 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, głównie na terenie miasta Boguchwała i zajmują łącznie 3,8% powierzchni miasta. Gmina ze względu na swoje położenie, w szczególności bezpośrednie sąsiedztwo miasta wojewódzkiego, stanowi atrakcyjne tereny budowlane. Świadczy o tym liczba wydawanych pozwoleń na budowę. W latach 2010 – 2015 wydano 664 pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych (średnio 110 rocznie). Gmina Boguchwała charakteryzuje się dużą dynamiką wzrostu liczby mieszkań. W latach 2010 – 2014 oddano do użytku 571 mieszkań. Gmina posiada rozwiniętą sieć drogową, którą tworzą drogi krajowe, powiatowe i gminne. Gęstość dróg powiatowych oraz gminnych na 100 km^2 w gminie Boguchwała jest znacznie wyższa od średniej dla województwa podkarpackiego. Ponadto gminę charakteryzują dobrze rozwinięte sieci infrastruktury technicznej. Wszystkie miejscowości mają dostęp do sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej. System wodociągowy działa w oparciu o trzy ujęcia wód podziemnych, zlokalizowanych w granicach gminy, natomiast ścieki odprowadzane są do oczyszczalni w Rzeszowie. System ten w wystarczającym stopniu zaspokaja zapotrzebowanie gminy. Mieszkańcy gminy mają dostęp do gazu sieciowego, który wykorzystywany jest przede

wszystkim na cele grzewcze i do przygotowania posiłków. Gmina Boguchwała jest w pełni przygotowana do obsługi inwestorów zainteresowanych rozpoczęciem działalności, bądź nowych mieszkańców pod względem infrastruktury technicznej. Gmina podejmuje liczne inwestycje związane z przebudową i modernizacją elementów infrastruktury, co wpływa korzystnie na jej funkcjonowanie. Dzięki dobrze rozwiniętej sieci infrastruktury technicznej oraz systematycznemu jej uzupełnianiu przy wyznaczaniu nowych terenów pod zabudowę gmina nie będzie ponosić jednorazowych, wysokich kosztów z tym związanych.
Boguchwała jest gminą o wielu funkcjach. Od początku istnienia dominuje na jej terenie rolnictwo, ze względu na dogodne warunki glebowe oraz przemysł, którego rozwój determinuje bezpośrednie sąsiedztwo Rzeszowa. Znaczący wpływ na rozwój przemysłu miała budowa linii kolejowej relacji Rzeszów – Jasło wraz ze stacją kolejową w Boguchwale. Tuż przed wybuchem II wojny światowej rozpoczął się rozruch największego zakładu przemysłowego na terenie gminy Boguchwała, wybudowanego w ramach COP - Zakład Porcelany Elektrotechnicznej ZAPEL. Po II wojnie światowej powstało wiele zakładów o ważnym znaczeniu nie tylko dla mieszkańców samej gminy. Należałoby tu wymienić obok wspomnianego ZAPELu - Zakłady Naprawy Samochodów w Boguchwale (1974 roku), Przesypownię Cementu (1967 r.) i Wojewódzki Ośrodek Doradztwa Rolniczego w tej samej miejscowości - działający od 1975 roku do 1990 pod szyldem Wojewódzkiego Ośrodka Postępu Rolniczego.
Ze względu na uwarunkowania historyczne największe podmioty gospodarcze skupiają się głównie w środkowej części gminy – mieście Boguchwała. Poprzez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Boguchwała Wisłoczysko pod inwestycje związane z działalnością produkcyjną oraz usługową został przeznaczony teren ok. 30 ha, z czego część powyższych terenów stanowi Podstrefę Boguchwała Krakowskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.
W roku 2015 zarejestrowanych było 1557 podmiotów gospodarczych, wśród których największą grupę stanowiły mikroprzedsiębiorstwa (1450 podmiotów). Ponadto funkcjonowało 56 firm zatrudniających od 10 do 49 osób, 2 o zatrudnieniu 50 - 249 oraz 2 firmy zatrudniające ponad 250 osób. Najprężniej rozwijające się branże to handel hurtowy i detaliczny, branża budownictwa, przetwórstwo przemysłowe oraz działalność profesjonalna, naukowa i techniczna.
Możliwości finansowe gminy określane są corocznie i przyjmowane uchwałą ustanawiającą budżet gminy na bieżący rok. Biorąc pod uwagę dochody budżetu gminy na przestrzeni ostatnich 7 lat widoczny jest znaczny ich wzrost. Analiza źródeł dochodu budżetu gminy wykazała m.in. wzrost dochodów z podatku od nieruchomości. Prawie dwukrotny wzrost wartości odzwierciedla przyrost zainwestowanych terenów na obszarze gminy, a także warunkuje dalsze perspektywy rozwoju, dając większe możliwości finansowania inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, wspomagających przyszłe procesy inwestycyjne.

Istotnym czynnikiem, wpływającym na rozwój i kształtowanie polityki przestrzennej gminy są uwarunkowania środowiskowe. Analiza systemu przyrodniczego gminy pozwala określić predyspozycje przestrzenne dla sytuowania zabudowy oraz określić ewentualne ograniczenia lub wykluczenia możliwości zabudowy.
Obszar Boguchwały charakteryzuje się następującymi predyspozycjami przyrodniczymi, pozwalającymi na kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych:

- położenie w obszarach o dobrych cechach predysponujących do pełnienia funkcji mieszkaniowej (walory krajobrazowe, dobra jakość środowiska),
- istnienie przestrzeni umożliwiającej dalszy rozwój gminy bez uszczuplenia obszarów o walorach przyrodniczych, w tym do rozwoju funkcji przemysłowej bądź usługowej,
- położenie w obszarach o walorach krajobrazowych i sprzyjających rekreacji i aktywnemu wypoczynkowi mieszkańców (duże obszary terenów otwartych,

rozpostarcia widokowe, doliny cieków, zabytki o wysokich wartościach historycznych),
- położenie poza formami ochrony przyrody charakteryzujących się dużą restrykcyjnością przepisów.

Obszary szczególnego zagrożenia powodziowego (o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat i raz na sto lat) są obszarami objętymi ogólnym zakazem zabudowy, co wynika z Prawa wodnego. Zagrożenie powodziowe na terenie gminy dotyczy rzeki Wisłok. Są to tereny do tej pory niezainwestowane, głównie użytkowane rolniczo. Na obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 500 lat nie ma zakazu zabudowy, nie należy jednak lokalizować istotnych obiektów usług społecznych czy zakładów, w których występuje ryzyko uwolnienia substancji chemicznych w przypadku powodzi. Obszary te obejmują swym zasięgiem obszar niemalże równy do obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Pozostałe ograniczenia wynikają z:
- występowania złóż kopalin – złoża ropy naftowej, gazu ziemnego, surowców ilastych ceramiki budowlanej oraz wapieni i margli,
- niekorzystnych warunków budowlanych, można tu wymienić: ukształtowanie terenu (teren wyżynny) oraz niekorzystne warunki podłoża w dolinach cieków z uwagi na płytko zalegające wody podziemne,
- konieczności zachowania lasów, zadrzewień i otuliny biologicznej cieków, ochrony zabytków i stref konserwatorskich, krajobrazowych itp.

Na infrastrukturę społeczną w gminie składają się usługi oświaty, ochrony zdrowia czy też kultury. W Boguchwale istnieje możliwość kształcenia przede wszystkim w ramach szkolnictwa podstawowego i gimnazjalnego. W ramach szkolnictwa ponadgimnazjalnego i wyższego mieszkańcy korzystają z oferty edukacyjnej większych ośrodków miejskich, w tym Rzeszowa. Według danych GUS w 2014 roku w granicach gminy funkcjonowało:
- 11 szkół podstawowych (w tym 1 w granicach miasta i 10 na obszarze wiejskim) – 1211 uczniów,
- 4 gimnazja (w tym 2 w granicach miasta i 2 na obszarze wiejskim) – 401 uczniów,
- 1 szkoła ponadgimnazjalna (w granicach miasta) – 111 uczniów,
- 7 przedszkoli (w tym 1 w granicach miasta i 6 na obszarze wiejskim) – 419 dzieci,
- 1 żłobek (w granicach miasta) – 40 dzieci.

Liczba oddziałów w wymienionych placówkach jest zadowalająca, dzięki czemu średnio na jeden oddział przypada 16 uczniów w szkołach podstawowych, 21 uczniów w gimnazjach, oraz 19 uczniów w szkole ponadgimnazjalnej ~~(tabela 2)~~.

Należy uznać, że istniejące placówki wychowania podstawowego oraz gimnazjalnego w wystarczającym stopniu zaspokajają obecne potrzeby mieszkańców. Konieczność tworzenia nowych miejsc dla uczniów w ww. placówkach jest uzależniona od struktury zmian demograficznych, zapotrzebowania społecznego, jak również polityki resortu edukacji.

W zakresie szkolnictwa ponadgimnazjalnego na terenie gminy działa wyłącznie jedna placówka, jednak ze względu na bliskość większego ośrodka miejskiego – Rzeszowa, rozwój tego poziomu szkolnictwa na terenie gminy może być ograniczony. Zależy on w znacznej mierze także od zapotrzebowania związanego z kierunkami rozwoju gospodarki narodowej. Na terenie Boguchwały nie ma szkół wyższych, jednak ze względu na przewagę terenów wiejskich w gminie oraz lokalizację względem Rzeszowa, należy uznać, iż nie ma zapotrzebowania na tego typu placówki.

Opieka przedszkolna w gminie Boguchwała nie jest wystarczająca. Istniejące placówki zapewniają opiekę około 80% dzieci w wieku 3 – 6 lat. Niewystarczająca jest również liczba żłobków – na terenie gminy działa wyłącznie 1 placówka z 40 miejscami dla

dzieci. W najbliższym okresie około 10 lat zapotrzebowanie na nowe miejsca w placówkach przedszkolnych i żłobkach będzie występowało.
Na terenie gminy działają instytucje zajmujące się kulturą, w tym na obszarze miasta: Miejskie Centrum Kultury przy ul. Plac Rynek 2 i Gminna Biblioteka Publiczna w Boguchwale przy ul. Doktora Tkaczowa 146 oraz na obszarze wiejskim: Lokalny Ośrodek Kultury „Razem" w Niechobrzu i Lokalny Ośrodek Kultury „Wspólnota" w Zgłobieniu. W Boguchwale działają ponadto stowarzyszenia: Towarzystwo Kobiet Krzewienia Kultury Regionalnej oraz 7 stowarzyszeń sportowych. Wg danych GUS w 2014 r. na terenie gminy działało 12 klubów sportowych, co przekładało się na 959 członków.
Na sytuację społeczną w gminie składa się również stan bezrobocia. Jak podaje GUS, udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w roku 2014 w gminie Boguchwała wyniósł 7,8% i był wyższy od średniej krajowej (7,5%), jednak niższy od średniej województwa (10,2%) oraz powiatu (9,0%). Wśród bezrobotnych więcej było kobiet (503 osoby) niż mężczyzn (463 osób). Tendencje ostatnich lat nie są korzystne – od 2008 r. udział bezrobotnych zarejestrowanych w ludności w wieku produkcyjnym wzrósł z 5,8% do 7,8% w roku 2014.

Prognozy demograficzne
Prognozowanie demograficzne jest jednym z podstawowych elementów planowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy, zwłaszcza w kontekście realizacji zadań publicznych, dotyczących zaspokajana potrzeb lokalnej społeczności. Ocena aktualnej sytuacji demograficznej oraz prognoza przyszłego stanu i struktury ludności w granicach gminy Boguchwała daje podstawę do określenia zapotrzebowania na zabudowę, w tym przede wszystkim potrzeb mieszkaniowych, a co za tym idzie konieczności rozwoju nowej infrastruktury technicznej i społecznej w gminie.
Na potrzeby projektu zmiany Studium prognoza obejmuje zmiany liczby ludności w gminie w perspektywie 30 lat, tj. do 2045 r. Analizę sytuacji demograficznej oparto na wskaźnikach dotyczących gminy, zgodnie z danymi GUS i Urzędu Gminy.
Przyrost rzeczywisty ukazuje zmiany w stanie liczebnym i strukturze ludności. Składają się na niego przyrost naturalny oraz saldo migracji. Oba te wskaźniki dają ogólny pogląd na sytuację demograficzną w gminie.
W badanym okresie (2008 – 2014) gminę charakteryzował dodatni przyrost naturalny, co więcej, współczynnik ten ma tendencję wzrostową. W 2014 r. w przeliczeniu na 1000 osób przyrost naturalny wynosił w gminie Boguchwała 3,5, podczas gdy w całym powiecie rzeszowskim 1,8, a w województwie podkarpackim 0,7. Jak wynika z danych GUS saldo migracji, podobnie jak przyrost naturalny utrzymuje się w ostatnich latach na dodatnim poziomie. Dodatkowo, saldo migracji znacznie przewyższa przyrost naturalny (w 2014 r. wyniosło 173 osoby, przyrost naturalny 68 osób). Zgodnie z danymi GUS, zameldowania ogółem w Boguchwale w 2014 r. wyniosły 377 osób. Analizując dane za okres 2008-2014 należy zauważyć dużą liczbę zameldowań w roku 2008, na co wpływ miała zmiana statusu gminy z wiejskiej na miejsko-wiejską. Ostatnie lata wskazują na wzrost odsetka zameldowań w Boguchwale w zameldowaniach całego powiatu – w 2009 r. udział ten wynosił 14%, natomiast w 2014 r. już 17,4 %.
Struktura płci ludności Boguchwały charakteryzuje się nieznaczną przewagą kobiet, które w 2014 r. stanowiły 51% populacji gminy, przy czym dominowały one w szczególności w rocznikach najstarszych, tj. 60 lat i więcej. Piramida wieku i płci mieszkańców gminy Boguchwała jest węższa u podstawy, co oznacza starzenie się społeczeństwa. Co ważne, w ostatnich latach można zauważyć zahamowanie spadku liczby ludności najmłodszych grup wiekowych, co związane jest z rosnącym przyrostem naturalnym. Skutkiem dodatniego salda migracji jest natomiast wzrost liczby ludności w wieku produkcyjnym, oraz poprodukcyjnym. Zmiany w strukturze wiekowej ludności Boguchwały zachodzą powoli, jednak analizując je w szerszym okresie czasu, można zauważyć znaczący spadek ludności w wieku przedprodukcyjnym (z 29% w 1995 r. do 20% w roku 2014) oraz wzrost ludności w wieku produkcyjnym (z 56% w 1995 r. do 63%

w roku 2014. Powolny wzrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym wiąże się ze wzrostem wskaźnika obciążenia demograficznego (ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym) – w 2008 roku wynosił on ok. 25 osób, natomiast w 2014 r. ok. 27 osób.

Na podstawie analizy danych udostępnionych przez GUS dotyczących liczby ludności gminy Boguchwała oraz powiatu rzeszowskiego zanotowano wzrost udziału ludności gminy Boguchwała w ogólnej liczbie ludności powiatu w latach 2008-2014 r. Przeprowadzona analiza społeczna potwierdza, iż tendencja ta będzie utrzymywać się w kolejnych latach, co przyjęto w dalszym prognozowaniu liczby ludności gminy. Analizę przyszłych zmian sytuacji demograficznej w gminie Boguchwała oparto na prognozie ludności powiatu rzeszowskiego, opracowanej przez GUS w roku 2014 na lata 2014-2050. Na podstawie obliczonego wskaźnika średniego rocznego wzrostu udziału liczby ludności gminy Boguchwała w ludności powiatu rzeszowskiego (+0,14%), przy uwzględnieniu niepewności zmian, obliczono liczbę ludności gminy w kolejnych latach. Założenie utrzymania tendencji wzrostowej udziału ludności gminy w ludności powiatu znajduje swoje potwierdzenie w przeprowadzonej analizie społecznej. Na wzrost liczby ludności Boguchwały wpływa przede wszystkim utrzymujące się dodatnie saldo migracji. Dodatkowym, korzystnym czynnikiem jest dodatni przyrost naturalny.
Przeprowadzona powyżej analiza zmian demograficznych obarczona jest niepewnością procesów rozwojowych. Kształtowanie się stanu ludności w dłuższej perspektywie jest wypadkową wielu czynników społecznych i gospodarczych. Już sam fakt, iż kilka lat temu Boguchwała uzyskała prawa miejskie wskazuje, że jest to ośrodek prężnie się rozwijający.
Istotnym czynnikiem kształtującym obecny oraz prognozowany stan ludności w gminie jest dodatni przyrost rzeczywisty ludności, na który składa się przyrost naturalny i rosnące saldo migracji. Liczba zameldowań w gminie rośnie, co świadczy o jej atrakcyjności pod względem mieszkaniowym i gospodarczym. Wpływ na to może mieć sąsiedztwo większego ośrodka miejskiego – Rzeszowa. Jest to biegun wzrostu, który generuje miejsca pracy, dostarcza wielu usług, jednak dzięki dobremu skomunikowaniu gminy Boguchwała z Rzeszowem (istniejąca droga krajowa oraz projektowana droga ekspresowa S19), nie „wysysa" zasobów ludzkich, a pobudza gminę do rozwoju poprzez tworzenie się sieci powiązań. Skracanie czasu dojazdów do większego ośrodka miejskiego zachęca do pozostania w gminie, rozwoju funkcji mieszkaniowej. Drogi wyższych klas oraz główne węzły komunikacyjne stanowią również pasma przyspieszonego rozwoju, wzdłuż których koncentrują się procesy urbanizacyjne, uaktywniają się nowe tereny zabudowy, powstają usługi i przemysł, napędzające lokalną gospodarkę.
Zgodnie z dokumentem *Obszary funkcjonalne w województwie podkarpackim* gmina Boguchwała została zaliczona do gmin znajdujących się w obszarze funkcjonalnym miasta Rzeszowa. Zobowiązuje to więc do zapewnienia odpowiedniej dostępności usług i dóbr publicznych. W ramach obszaru funkcjonalnego mogą występować migracje wahadłowe, gdzie mieszkańcy gminy Boguchwała zatrudniają się i korzystają z podstawowych usług miasta Rzeszowa. Ze względu na bliskość ośrodków i polepszający się stan skomunikowania gmina Boguchwała może uniknąć wyprowadzania się mieszkańców do Rzeszowa, a nawet dzięki niższym cenom nieruchomości i skracającemu się czasowi dojazdów może zachęcać do osiedlania się w niej.
Gmina przypisana została również do Obszaru Funkcjonalnego Innowacyjnego Przemysłu, gdzie występują najkorzystniejsze warunki do rozwoju funkcji przemysłowej. W ostatnich latach na terenie gminy utworzono Podstrefę Boguchwała Specjalnej Krakowskiej Strefy Ekonomicznej, co niewątpliwie wpłynie na zwiększenie miejsc zatrudnienia, koncentrację osób z wykształceniem wyższym oraz hamowanie odpływu młodych ludzi do większych ośrodków miejskich.

Biorąc pod uwagę analizy stanu ludności i czynniki na niego wpływające, można z dużym prawdopodobieństwem zakładać, iż liczba ludności w gminie będzie stale rosnąć. Prognozy demograficzne spełnią się, a może nawet stan ludności będzie wyższy niż zakładano. Wpływ na to może mieć szereg czynników, m.in. polityka gminy, suburbanizacja Rzeszowa czy zmiana modelu rodziny.

Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Dochody gminy można podzielić na bieżące (dochody z tytułu udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych oraz prawnych, podatki i opłaty, w tym z podatki od nieruchomości, subwencja ogólna oraz dotacje i środki przeznaczone na cele bieżące) oraz dochody majątkowe (ze sprzedaży majątków, z tytułu dotacji oraz środków przeznaczonych na inwestycje). Wg Wieloletniej Prognozy Finansowej gminy Boguchwała dochody powinny w najbliższych latach wzrosnąć. W roku 2017 prognozuje się ich nieznaczny spadek, jednak w kolejnych latach przewidywany jest stały wzrost

Udział podatku od nieruchomości w stosunku do podatków i opłat jest wysoki i wynosi ok. 59,5%, natomiast w stosunku do ogólnych dochodów gminy ok. 11%. Realizacja zabudowy przewidzianej w dokumentach planistycznych przyczyni się więc do wzrostu dochodów gminy. Nakłady finansowe ponoszone przez gminę na ich realizację stanowią zatem inwestycję, której koszty w przypadku prowadzenia racjonalnej gospodarki, zostaną w kolejnych latach zwrócone i zaczną przynosić zysk.

Zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansową wydatki bieżące i majątkowe gminy związane będą głównie z: rozbudową sieci infrastruktury technicznej, budową obiektów sportowych, przebudową obiektów kulturalnych, oświatowych, rekreacyjno-wypoczynkowych, oświetleniem ulic, opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, budową i modernizacją dróg, oraz wspieraniem rozwoju gospodarczego i poprawą atrakcyjności inwestycyjnej.

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz pozostałych zadań własnych gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Miejską w Boguchwale strategie, plany i programy, w tym m.in wieloletnie programy finansowe. Nakłady związane z infrastrukturą komunikacyjną i infrastrukturą techniczną stanowią główne koszty realizacji dokumentów planistycznych. Nakłady te stanowią obowiązek samorządu terytorialnego i służą dla rozwoju gminy. Wydatki mogą być rozłożone w czasie, nie muszą więc obciążać gminy od razu po uchwaleniu planu miejscowego. Realizacja wielu inwestycji może stanowić duże obciążenie dla budżetu, dlatego istotne jest planowanie perspektywiczne i pozyskiwanie środków finansowych z zewnątrz.

Środki finansowe na cele związane z poprawą atrakcyjności inwestycyjnej gminy, wspieraniem lokalnej przedsiębiorczości, poprawą warunków życia mieszkańców gminy, poprzez poprawę stanu infrastruktury drogowej, wodno-kanalizacyjnej, energetycznej oraz społecznej będą pochodziły w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy. Omawiane nakłady inwestycyjne mogą być zrównoważone częściowo poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Finansowanie realizacji ww. inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Zakłada się więc, iż gmina Boguchwała posiada możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej. Gmina w niewielkim stopniu pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, kwestia rozwoju komunikacji i infrastruktury jest więc tutaj ważna. Dzięki prognozom finansowym możliwe jest

kontrolowanie kosztów i dopasowanie rozwiązań przestrzennych do możliwości finansowych gminy.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Zabudowa obszaru związana jest przede wszystkim z funkcją mieszkaniową – głównie mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową, ale także mieszkaniową wielorodzinną. Zabudowę mieszkaniową terenu uzupełniają usługi, w tym podstawowe usługi związane z oświatą, kulturą, kultem religijnym, zdrowiem, usługi administracji oraz przemysł i pojedyncze obiekty o innym przeznaczeniu. Zabudowa gminy Boguchwała jest stosunkowo zwarta i skoncentrowana wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych, a przede wszystkim w mieście Boguchwała. Większość obiektów usługowych oraz produkcyjnych z terenu całej gminy koncentruje się w centrum miasta, z czego największe obiekty w okolicy dworca kolejowego, tj. między ulicami Partyzantów i Techniczną. W 2015 r. powierzchnia użytkowa zabudowy w gminie Boguchwała (uzyskana na podstawie danych SWDE, GUS, Geoportal) wyniosła 1 458 851 m^2.

Następnie wyliczono chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę w podziale na funkcje zabudowy: mieszkaniową, usługową komercyjną, usługową publiczną oraz produkcyjną.

Dla poszczególnych funkcji zabudowy przyjęto podobną metodykę wyliczenia chłonności terenów, co wynika ze specyfiki gminy oraz potencjalnego stopnia i sposobu zagospodarowania działek. W przypadku zabudowy mieszkaniowej przyjęto, iż na jednej działce zlokalizowany będzie jeden budynek o funkcji mieszkalnej. W przypadku terenów usługowych oraz produkcyjnych chłonność wyliczano na podstawie przyjętych wskaźników urbanistycznych oraz docelowego stopnia zagospodarowania terenu. Obszary zwartej zabudowy wskazano we wszystkich obrębach ewidencyjnych gminy. W granicach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż uwzględnione w pkt 2, oszacowano chłonność, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej, przyjmując określone założenia.

		Funkcja zabudowy		
	mieszkaniowa	usługowa (komercyjna)	usługowa (publiczna)	produkcyjna
		Powierzchnia użytkowa w m^2		
aktualna zabudowa*, w tym:	~~546 087~~ **331 663**	~~238 571~~ 85 090	20 760	4 097
a) na terenach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	296 942	78 870	20 760	4 097
b) na terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę, inne niż w pkt b)	34 721	6 220	-	-
chłonność łączna, w tym	632 674	237 857	49 207	~~142809~~ 142 810
a) terenów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	278 515	~~144 442~~ 93 415	15 569	46 708
b) terenów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę, inne niż w pkt b)	354 159	~~93 415~~ 144 442	33 638	96 102
łącznie docelowa zabudowa na terenach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę	~~923 209~~ 964 337	~~316 727~~ 322 947	69 967	~~146906~~ 146 907

zapotrzebowanie ~~w~~ do 2045 r.	~~1 224 735~~ 1 450 000	~~400 867~~ 465 000	~~84 808~~ 85 000	~~176 683~~ 175 000
możliwość zlokalizowania nowej zabudowy poza terenami o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenami przeznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę	~~260 397~~ **485 663**	~~84 140~~ **142 053**	~~14 842~~ **15 033**	~~29 777~~ **28 093**

* zabudowa w granicach terenów określonych w lit. a,b

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną wyrażoną w powierzchni użytkowej przekracza ilość powierzchni użytkowej istniejącej na terenach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz na terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę. Zgodnie z obliczeniami, dogęszczenie tej zabudowy o maksymalną chłonność danych terenów nie zaspokoi w pełni prognozowanych potrzeb mieszkańców.

W związku z powyższym zgodnie z zapisami ust. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu.

W granicach gminy Boguchwała możliwe jest zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenami przeznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę, w ilości powierzchni użytkowej:

- pod zabudowę mieszkaniową - ~~260 397~~ **485 663 m^2,**
- pod zabudowę usługową komercyjną **-** ~~84 140~~ **142 053 m^2,**
- pod zabudowę usługową publiczną **-** ~~14 842~~ **15 033 m^2,**
- pod zabudowę produkcyjną **–** ~~29 777~~ **28 093 m^2.**

ROZDZIAŁ III.
CELE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

1. Przyjęto następujące **cele zagospodarowania przestrzennego** Gminy Boguchwała, stanowiące wytyczne dla określenia kierunków zmian w jej zagospodarowaniu przestrzennym:
   a. Racjonalne wykorzystanie zasobów przyrodniczych, społecznych i gospodarczych dla rozwoju Gminy z uwzględnieniem zasad rozwoju zrównoważonego, gospodarki rynkowej i wymogów Unii Europejskiej;
   b. Stworzenie warunków do zagospodarowania uwzględniającego położenie Gminy w kształtującej się aglomeracji rzeszowskiej, a związanego z rozwojem mieszkalnictwa w szerokim zakresie oraz rozwojem różnych form drobnej przedsiębiorczości (w tym grup producenckich, gospodarstw ekologicznych);
   c. Stworzenie warunków do inwestowania (szczególnie w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną) w terenach korzystnych z punktu widzenia środowiska przyrodniczego (przy uwzględnieniu terenów zalewowych i osuwiskowych) i z uwagi na własności (tereny komunalne i znajdujące się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa);
   d. Przebudowa układu drogowego pod kątem ograniczenia uciążliwości wywołanych ruchem tranzytowym w centrum gminy oraz zwiększenia dostępności komunikacyjnej do wszystkich miejscowości i terenów;

e. Przebudowa układu kolejowego pod kątem ograniczenia uciążliwości oraz poprawy funkcjonalności;
f. Utrzymanie tożsamości kulturowej gminy i wykorzystanie walorów zabytkowej zabudowy dla rozwoju turystyki i kultury, a tym samym rozwoju całej gminy;
g. Uporządkowanie funkcjonalno - przestrzenne i estetyczne zabudowy, w tym rewitalizacja zespołów historycznych w nawiązaniu do tradycji;
h. Poprawa jakości środowiska przyrodniczego, w tym ochrona przed zabudową terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo oraz kanałów wentylacyjnych;
i. Poprawa warunków życia ludności, związana z podniesieniem jego jakości.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.

ROZDZIAŁ I.
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Przyjmując, iż proces przekształcenia Gminy Boguchwała - przy pełnym poszanowaniu wartości decydujących o jej tożsamości - ukierunkowany będzie na osiągnięcie harmonii wewnątrz zespołów osiedleńczych każdej z miejscowości i w przestrzeni stanowiącej ich otulinę, przy jednoczesnym dążeniu do coraz wyższych standardów funkcjonalnych, infrastrukturalnych, estetycznych i środowiskowych, określa się na obszarze Gminy Boguchwała w oparciu o kryteria historyczne, funkcjonalne, architektoniczne i przyrodnicze, kierunki zagospodarowania przestrzennego i wskazane przeznaczenie terenów w następujących wydzielonych obszarach:

A. OBSZARY WSKAZANE DO ZABUDOWY, W TYM CZĘŚCIOWO ZABUDOWANE ORAZ POTENCJALNIE ROZWOJOWE:
   1. Tereny wskazane do zabudowy mieszkaniowej;
   2. Tereny wskazane do zabudowy usługowej;
   3. Tereny wskazane dla lokalizacji wytwórczości i składowania.

B. OBSZARY WSKAZANE DO PRZEKSZTAŁCEŃ

C. OBSZARY WSKAZANE DO OCHRONY PRZED INTENSYWNĄ ZABUDOWĄ, W TYM WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY:
   1. Tereny lasów;
   2. Tereny rolne;
   3. Tereny zieleni i wód;
   4. Tereny eksploatacji powierzchniowej;
   5. Tereny położone w strefach ochronnych;
   6. Tereny położone w strefach ochronny sanitarnej;
   7. Tereny osuwiskowe i potencjalnie osuwiskowe.

D. OCHRONA KONSERWATORSKA:
   1. Zasobów przyrody;
   2. Dóbr kultury.

A. OBSZARY WSKAZANE DO ZABUDOWY, W TYM CZĘŚCIOWO ZABUDOWANE ORAZ POTENCJALNIE ROZWOJOWE

1. **TERENY CZĘŚCIOWO ZABUDOWANE**, najkorzystniejsze do zabudowy z uwagi na istniejące zainwestowanie i uzbrojenie, w tym komunikację oraz posiadane stosowne zgody na wyłączenie niezabudowanych terenów z produkcji rolnej.

Konieczne jest prowadzenie w tych terenach działań związanych z poprawą ładu przestrzennego i estetyki oraz ich przekształceniami strukturalnymi (zwiększenie udziału usług podstawowych i terenów dla wypoczynku codziennego). Nie przewiduje się radykalnych zmian w rodzaju inwestowania i charakterze zabudowy. Zakłada się jednak intensywne działania związane z poprawą warunków i jakości życia oraz estetyki, poprzez m.in. zwiększenia ilości inwestycji związanych z rozwojem działalności gospodarczej, głównie usług podstawowych oraz kontynuację tradycyjnego dla gminy Boguchwała sposobu kształtowania zabudowy (wysokość obiektów, kąt nachylenia dachów, stosowanie przy pracach wykończeniowych charakterystycznego dla gminy detalu architektonicznego i miejscowych materiałów).
Ponieważ tereny te obejmują również tereny o istotnych wartościach kulturowych, w tym zespoły pałacowo – parkowe objęte i wskazane do objęcia ochroną konserwatorską, kierunki zagospodarowania w/w terenów winny być podporządkowane ochronie obiektów zabytkowych oraz poprawie estetyki zespołów i wnętrz urbanistycznych, przy jednoczesnym podnoszeniu walorów użytkowych. Tereny te będą porządkowane poprzez: eliminację kolizji przestrzenno - funkcjonalnych, utrzymanie skali i charakteru zespołów, kompozycji wnętrz urbanistycznych oraz przebiegu ulic, wykluczenie obiektów o charakterze uciążliwym i kolizyjnych funkcjonalnie.
Rozwój natomiast terenów obejmujących zabudowę mieszkaniową (wielorodzinną oraz jednorodzinną) i usługową, położonych w sąsiedztwie dróg, w tym drogi krajowej, generalnie wymagających poprawy ładu przestrzennego, polegać winien na porządkowaniu i poprawie ich estetyki oraz wprowadzaniu rozwiązań niwelujących degradacje wywołane unifikacją form architektonicznych. Charakter zabudowy powinien być utrzymany, jednak z systematycznym przekształcaniem dla działalności gospodarczej, obiektów mieszkaniowych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych o dużej uciążliwości wynikającej z natężeniu ruchu oraz kategorii i klasy drogi. Zabudowa w w/w terenach może być uzupełniana, konieczna jest realizacja terenów zieleni izolacyjnej i parkingów.
Tereny zróżnicowanej działalności gospodarczej (produkcyjnej i usługowej), winny być objęte intensywnymi przekształceniami strukturalnymi. Wymagają one poprawy estetyki i ładu przestrzennego, poprzez porządkowanie funkcji i zabudowy oraz modernizację i rozbudowę systemów infrastrukturalnych, w tym układu komunikacyjnego. Ich rozwój polegać winien na porządkowaniu struktury funkcjonalno - przestrzennej i eliminowaniu, bądź ograniczaniu konfliktów funkcjonalnych i ekologicznych, nie wywołując nowych.

2. **TERENY POTENCJALNIE ROZWOJOWE,** obejmują tereny korzystne do zabudowy w skali gminy, z uwagi m. in. na ukształtowanie terenów i możliwość rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowy nowej. Aktualnie są to tereny nieuzbrojone, jednak znaczna część z nich posiada dobre warunki dla objęcia systemami infrastrukturalnymi. W terenach tych należy przede wszystkim prowadzić działania związane z ich uzbrojeniem, w tym realizacją sieci drogowej.
Ponieważ są to równocześnie tereny najlepszych gleb, wymagają oszczędnej polityki w procesach inwestycyjnych i wyłączaniu ich z produkcji rolnej oraz uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Rozwój zainwestowania na tych terenach może mieć charakter intensywny lub umiarkowany, z uwzględnieniem wysokiej jakości gleb oraz walorów krajobrazowych, szczególnie w obrębie wzgórz.
Oprócz różnych form budownictwa mieszkaniowego, należy tu uwzględnić realizację zadań publicznych, np. usług publicznych, terenów zieleni urządzonej i terenów sportowo - rekreacyjnych, komunikacji, parkingów, infrastruktury technicznej. Z zabudowy wyłączone powinny być zagłębienia dolinne, skarpy i podmokłości z przeznaczeniem ich na tereny zieleni urządzonej.

Nowe tereny dla wytwórczości i składowania oraz usług komercyjnych i publicznych związane są z głównie realizacją drogi ekspresowej S 19 i w studium zostały wskazane do zainwestowania w tym rejonie.

3. **Zarówno w terenach już zainwestowanych, jak też terenach potencjalnie rozwojowych,** poprzez pojęcia usługi publiczne, usługi komercyjne, usługi podstawowe i drobna wytwórczość, należy rozumieć:
   a. **usługi publiczne** – czyli inwestycje celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi, typu: administracja publiczna, nauka i oświata, kultura fizyczna i turystyka, w tym tereny rekreacyjne i sportowe, zdrowie i opieka społeczna, kultura, cmentarze, obiekty sakralne, obiekty służące porządkowi publicznemu i bezpieczeństwu, ochronie przeciwpożarowej. Tereny będące w zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa, na których przewiduje się lokalizację inwestycji celu publicznego, służących wykonywaniu zadań własnych gminy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, mogą być sukcesywnie przekazywane na własność samorządu lokalnego.
   b. **usługi podstawowe** - 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;
   c. **usługi komercyjne** - wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, finansowane ze środków niepublicznych, nastawione na zysk. Należą tu głównie usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, obiekty turystyczne, zamknięte urządzenia sportowe, urządzenia obsługi ludności, w tym prywatne: gabinety lekarskie, przedszkola, szkoły, galerie sztuki, kancelarie prawnicze, pracownie projektowe;
   d. drobna wytwórczość - działalność gospodarcza związana z produkcją i rzemiosłem nie stwarzająca uciążliwości dla sąsiednich terenów o innej funkcji np. mieszkaniowej, usługowej lub rekreacyjnej.

4. **Zarówno w terenach już zainwestowanych, jak też terenach potencjalnie rozwojowych,** nie wskazuje się w studium obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości*,* natomiast przy podziale nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe zaleca się uwzględnienie następujących zasad:
   a. Zmiana konfiguracji działek (scalenia i podziały) winna następować w dostosowaniu do wskazanego na danym obszarze w niniejszym studium przeznaczenia oraz zasad określonych w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy;
   b. Dla nowo wydzielanych działek wskazane jest uwzględnienie wielkości jak w ustaleniach niniejszego studium. Możliwe jest ustalenie mniejszych powierzchni działek w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
   c. Wskazany zakaz podziału działek w terenach oznaczonych symbolem 1.UC, wskazanych w studium dla lokalizacji obiektów handlowych o pow. sprzedażowej pow. 2000 m^2.

5. **Zarówno w terenach już zainwestowanych, jak też terenach potencjalnie rozwojowych,** linie rozgraniczające w/w tereny, przedstawione na rysunkach „Studium…" są orientacyjne i mogą być korygowane w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do granic własności i działek, uwzględniając projektowane i istniejące drogi, a w sąsiedztwie cieków wodnych uwzględniając wyniki operatów hydrologicznych.

Zarówno w terenach już zainwestowanych, jak też terenach potencjalnie rozwojowych, określa się następujące zasady rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych oraz wytwórczości i składowania.

1. TERENY WSKAZANE DO ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

Obejmują tereny już zabudowane w różnym stopniu, zróżnicowanymi formami mieszkalnictwa z zabudową towarzyszącą oraz nowe tereny do zabudowy mieszkaniowej. We wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. W obrębie zabudowy mieszkaniowej wydziela się następujące tereny:

MW – tereny wskazane do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, *wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, obejmują nowe tereny wskazane do zainwestowania z zakazem realizacji zabudowy wyższej niż siedem kondygnacji nadziemnych. Możliwa jest lokalizacja usług komercyjnych jako wbudowanych, na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Obowiązywać winien zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg i parkingów.*

MN/MW - tereny wskazane do różnego rodzaju zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej i wielorodzinnej *wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz terenami sportowo-rekreacyjnymi i terenami zieleni urządzonej. W wypadku realizacji budownictwa wielorodzinnego, dopuszcza się budownictwo komunalne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Zasięg terenów dla poszczególnych rodzajów zabudowy mieszkaniowej zostanie określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Tereny MN/MW obejmują nowe tereny wskazane do zainwestowania z zakazem realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyższej niż cztery kondygnacje nadziemne, a zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wolnostojących usług komercyjnych w terenach sportowo-rekreacyjnych wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne. Obowiązek zachowania co najmniej 25% pow. działki jako powierzchni terenów biologicznie czynnych. W zakresie miejsc postojowych wskazana jest realizacja co najmniej jednego miejsca na działce w zabudowie jednorodzinnej i co najmniej jednego na dwa mieszkania w zabudowie wielorodzinnej.*
Powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce, w wypadku zabudowy jednorodzinnej oraz wolnostojących usług komercyjnych nie powinna przekroczyć 40% jej powierzchni. Powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce, w wypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinna przekroczyć 65% jej powierzchni. Możliwa jest lokalizacja usług komercyjnych jako wbudowanych a w terenach sportowo-rekreacyjnych jako wolnostojących, na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W wypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jako budynków wolnostojących, wskazane jest realizowanie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego na nowo wydzielanych działkach o zalecanej min. powierzchni 800 m^2. Możliwa jest realizacja budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego na już wydzielonych działkach o mniejszej powierzchni oraz ustalenie mniejszych powierzchni działek, głównie w wypadku realizacji zabudowy bliźniaczej lub szeregowej, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
Obowiązywać winien zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg i parkingów.

1.MW – tereny wskazane do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, obejmują istniejące i nowe tereny wskazane do zainwestowania.

Możliwa jest lokalizacja usług komercyjnych, usług publicznych, zieleni urządzonej na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Obowiązywać winien zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg i parkingów.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu 1.MW:

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej;
- wysokość zabudowy dla nowoprojektowanych budynków do 17 m;
- wysokość zabudowy dla istniejących budynków do 19 m;
- minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – nie określa się,
- zapewnienie minimum 1,2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- zapewnienie minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
- zapewnienie minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 3 miejsca konsumpcyjne dla obiektów gastronomii,
- zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej poradni medycznej,
- zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania na 5 zatrudnionych w żłobkach, przedszkolach i szkołach,
- zapewnienie minimum 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc użytkowych usług sportu i rekreacji.

Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r.:

1.MW – tereny wskazane do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, obejmują istniejące i nowe tereny wskazane do zainwestowania.
Możliwa jest lokalizacja usług komercyjnych, usług publicznych, zieleni urządzonej na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Obowiązywać winien zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg i parkingów.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu 1.MW:

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej;
- wysokość zabudowy dla nowoprojektowanych budynków do 17 m;
- minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – nie określa się;
- w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania:
  - zapewnienie minimum 1,2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
  - zapewnienie minimum 1 miejsca do parkowania na 3 miejsca konsumpcyjne dla obiektów gastronomii;
  - zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej poradni medycznej;
  - zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania na 5 zatrudnionych w żłobkach, przedszkolach i szkołach;

- zapewnienie minimum 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc użytkowych usług sportu i rekreacji;
- dla pozostałych obiektów niewymienionych zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej.

1.MW/R – tereny wskazane do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z alternatywnym przeznaczeniem rolnym, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, obejmują istniejące i nowe tereny wskazane do zainwestowania.

Możliwa jest lokalizacja usług komercyjnych, usług publicznych, zieleni urządzonej na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązywać winien zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg i parkingów.

W przypadku braku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się wskazanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów rolnych.

W ramach terenów rolnych obowiązuje zakaz zabudowy.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej;
- wysokość zabudowy dla nowoprojektowanych budynków do 17 m;
- minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – nie określa się;
- w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania:
  - zapewnienie minimum 1,2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
  - zapewnienie minimum 1 miejsca do parkowania na 3 miejsca konsumpcyjne dla obiektów gastronomii;
  - zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej poradni medycznej;
  - zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania na 5 zatrudnionych w żłobkach, przedszkolach i szkołach;
  - zapewnienie minimum 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc użytkowych usług sportu i rekreacji;
  - dla pozostałych obiektów niewymienionych zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej.

2.MW – tereny wskazane do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, obejmują istniejące i nowe tereny wskazane do zainwestowania.

Możliwa jest lokalizacja usług komercyjnych, usług publicznych, zieleni urządzonej na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Obowiązywać winien zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg i parkingów.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu 2.MW:

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej;
- wysokość zabudowy dla nowoprojektowanych budynków do 13 m;

- minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – nie określa się;
- w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania:
  - zapewnienie minimum 1,2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
  - zapewnienie minimum 1 miejsca do parkowania na 3 miejsca konsumpcyjne dla obiektów gastronomii;
  - zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej poradni medycznej;
  - zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania na 5 zatrudnionych w żłobkach, przedszkolach i szkołach;
  - zapewnienie minimum 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc użytkowych usług sportu i rekreacji;
  - dla pozostałych obiektów niewymienionych zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej.

1.MN – tereny wskazane do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Obejmują istniejącą zabudowę**,** uzupełnianą systematycznie nową oraz nowe tereny wskazane do zainwestowania. Obowiązywać winien zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg i parkingów oraz zespołów zabudowy mieszkaniowej.

Możliwa jest lokalizacja usług i drobnej wytwórczości jako uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenów, pod warunkiem nie tworzenia konfliktu funkcjonalnego z funkcją podstawową.

W terenach oznaczonych symbolem 1a.MN, możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, po opracowaniu projektu technicznego drogi ekspresowej S-19 i po ustaleniu obszaru ograniczonego użytkowania, na zasadach określonych przez zarządzającego w/w drogą i w przepisach odrębnych.

W terenach oznaczonych symbolem 1c.MN, możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, przy uwzględnieniu obszaru ograniczonego użytkowania od drogi ekspresowej S-19, na zasadach określonych przez zarządzającego w/w drogą i w przepisach odrębnych.

Wskazane jest realizowanie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego na nowo wydzielanych działkach o zalecanej min. powierzchni 1000 m^2. Możliwa jest realizacja budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego na już wydzielonych działkach o mniejszej powierzchni oraz ustalenie mniejszych powierzchni działek w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Możliwa jest realizacja na bazie istniejącej zabudowy zagrodowej, gospodarstw agroturystycznych nastawionych na wypoczynek weekendowy, głównie dla mieszkańców aglomeracji rzeszowskiej. Możliwa jest również realizacja usług podstawowych, jako wbudowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem działek o pow. poniżej 1000 m^2; na których wskazany jest zakaz lokalizacji usług.

Usługi e lub publiczne, realizowane mogą być w obiektach wolnostojących lub w wypadku usług komercyjnych dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na działkach o min. pow.1500 m^2, a drobna wytwórczość nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej, na działkach o min. pow.2000 m^2. Ograniczenia dotyczące powierzchni działek nie dotyczą obszarów 1MN wyznaczonych zmianą Studium przyjętej Uchwałą Nr _____ Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia _____ r.

Szczegółowe określenie rodzaju usług i drobnej wytwórczości należy ustalić w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wskazana jest realizacja usług jako obiektów wolnostojących, max o dwóch kondygnacjach nadziemnych, a obiektów drobnej wytwórczości jako budynków parterowych wolnostojących (jedna kondygnacja nadziemna).

Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonej działce nie powinna przekroczyć 30% jej powierzchni. Natomiast zabudowy usługowej - 50%, a drobnej wytwórczości - 20% całkowitej powierzchni przewidzianej do zabudowy na danej

działce. Możliwa jest zmiana wielkości powierzchni zabudowy w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dodatkowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu 1.MN na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r.:

- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej;
- maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2, dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek, np. dla zabudowy bliźniaczej;
- w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
  - zapewnienie minimum 1 miejsca do parkowania na 3 miejsca konsumpcyjne dla obiektów gastronomii;
  - zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej poradni medycznej;
  - zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania na 5 zatrudnionych w żłobkach, przedszkolach i szkołach;
  - zapewnienie minimum 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc użytkowych usług sportu i rekreacji;
  - dla pozostałych obiektów niewymienionych zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej.

Tereny częściowo zainwestowane, generalnie wymagają rozbudowy sieci infrastrukturalnych, budowy miejsc postojowych i poprawy estetyki otoczenia. Dalszy rozwój terenów zainwestowanych (głównie jakościowy), winien uwzględniać kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę techniczną, co wiąże się z modernizacją istniejących obiektów i poprawą ich standardu. Realizację nowych obiektów jako uzupełnienie istniejącej struktury, odbywać się będzie na zasadach określonych w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Kierunki działań w zakresie zagospodarowania przestrzennego winny gwarantować utrzymanie ciągłości kulturowej gminy poprzez ochronę fragmentów historycznego rozplanowania, dyspozycji przestrzennej i funkcjonalnej oraz skali zespołów zabudowy.
Zagospodarowanie i użytkowanie obszarów cennych kulturowo podporządkowane będzie zasadom określonym dla terenów wyznaczonych strefami ochrony konserwatorskiej „A" i "B", ustalonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjami konserwatorskimi.
W skali architektonicznej, przy realizacji nowej zabudowy, zagospodarowanie oparte będzie na wykorzystaniu tradycyjnych dla gminy Boguchwała wzorów kształtowania architektury (wysokość obiektów, kąt nachylenia dachów, stosowanie przy pracach wykończeniowych detalu architektonicznego i miejscowych materiałów), z możliwością jej modyfikacji w celu dostosowania do współczesnych standardów użytkowych i technicznych.
Ochronie podlegają obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków. Obiekty z ewidencji konserwatorskiej, powinny być w sposób maksymalny zachowane, z możliwością ich wykorzystana dla nowych funkcji, w tym turystycznej.
We wszystkich terenach 1.MN wskazane jest wprowadzenie zakazu realizacji zbiorników szczelnych do okresowego opróżniania, jako systemu docelowego. Możliwa jest realizacja przydomowych oczyszczalni ścieków w terenach nie objętych docelowo gminnym systemem kanalizacyjnym. Zalecana jest zmiana czynnika grzewczego, celem ograniczenia zanieczyszczeń pyłowych. Winien obowiązywać zakaz stosowania paliw o wysokiej emisji zanieczyszczeń.

Obsługę komunikacyjną tych terenów zapewniają istniejące drogi i ulice. Wskazana jest ich przebudowa oraz budowa nowych dróg.

Warunkiem prawidłowego rozwoju **terenów do zainwestowania**, jest realizacja systemów infrastrukturalnych i układu komunikacyjnego. Dla uruchomienia nowych kompleksów terenów do inwestowania, konieczne jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze.

2.MN – tereny wskazane do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi obejmują istniejącą zabudowę**,** uzupełnianą systematycznie nową oraz nowe tereny do zainwestowania. Obowiązywać winien zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg i parkingów oraz zespołów zabudowy mieszkaniowej. Lokalizacja usług i drobnej wytwórczości jako uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenów, możliwa jest pod warunkiem nie tworzenia konfliktu z funkcją podstawową.
W terenach oznaczonych symbolem 2a.MN, możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, po opracowaniu projektu technicznego drogi ekspresowej S-19 i po ustaleniu obszaru ograniczonego użytkowania, na zasadach określonych przez zarządzającego w/w drogą i w przepisach odrębnych.
Wskazane jest realizowanie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego na działkach o min. powierzchni 1000 m^2, a zagrodowe – 2000 m^2. Możliwa jest realizacja budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego na już wydzielonych działkach o mniejszej powierzchni oraz ustalenie mniejszych powierzchni działek w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Możliwa jest realizacja na bazie istniejącej zabudowy zagrodowej, gospodarstw agroturystycznych nastawionych na wypoczynek weekendowy, głównie dla mieszkańców aglomeracji rzeszowskiej. Możliwa jest również realizacja usług podstawowych, jako wbudowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem działek o pow. poniżej 1000 m^2; na których wskazany jest zakaz lokalizacji usług.
Usługi komercyjne lub publiczne, realizowane mogą być w obiektach wolnostojących lub w wypadku usług komercyjnych dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na działkach o min. pow.1500 m^2, a drobna wytwórczość nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej, na działkach o min. pow.2000 m^2. Szczegółowe określenie rodzaju usług i drobnej wytwórczości należy ustalić w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Wskazana jest realizacja usług jako obiektów wolnostojących, max o dwóch kondygnacjach nadziemnych a obiektów drobnej wytwórczości jako budynków parterowych wolnostojących (jedna kondygnacja nadziemna).
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonej działce nie powinna przekroczyć 30% jej powierzchni. Natomiast zabudowy usługowej - 50%, a drobnej wytwórczości - 20% całkowitej powierzchni przewidzianej do zabudowy na danej działce. Możliwa jest zmiana wielkości powierzchni zabudowy w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
W skali architektonicznej, przy realizacji nowej zabudowy zagospodarowanie oparte będzie na wykorzystaniu tradycyjnych dla gminy Boguchwała wzorów kształtowania architektury (wysokość obiektów, kąt nachylenia dachów, stosowanie przy pracach wykończeniowych detalu architektonicznego i miejscowych materiałów), z możliwością jej modyfikacji w celu dostosowania do współczesnych standardów użytkowych i technicznych. Ochronie podlegają obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków. Obiekty z ewidencji konserwatorskiej, powinny być w sposób maksymalny zachowane, z możliwością ich wykorzystana dla nowych funkcji, w tym turystycznej.
Warunkiem prawidłowego rozwoju **terenów do zainwestowania**, jest realizacja systemów infrastrukturalnych i układu komunikacyjnego. Dla uruchomienia wszystkich

terenów do inwestowania, konieczne jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze.

3.MN – tereny wskazane do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Obowiązywać winien zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg i parkingów oraz zespołów zabudowy mieszkaniowej.
Możliwa jest lokalizacja usług podstawowych jako uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenów, pod warunkiem nie tworzenia konfliktu z funkcją podstawową.
Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne rezydencjonalne, realizowane winno być na działkach o min. powierzchni 3000 m^2. Możliwe jest ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego mniejszych powierzchni działek, jednak nie mniejszych niż 1500 m^2.
Usługi podstawowe, realizowane mogą być jako parterowe obiekty wolnostojące (jedna kondygnacja nadziemna), zgodnie z przepisami odrębnymi, na działkach o wskazanej min. pow. 2000 m^2. Wskazany jest zakaz realizacji usług komercyjnych, za wyjątkiem podstawowych lub publicznych oraz drobnej wytwórczości.
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonej działce nie powinna przekroczyć 30% jej powierzchni, a usługowej 50% całkowitej powierzchni działki przewidzianej do zabudowy. Możliwa jest zmiana wielkości powierzchni zabudowy w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Warunkiem prawidłowego rozwoju **terenów do zainwestowania**, jest realizacja systemów infrastrukturalnych i układu komunikacyjnego. Dla uruchomienia wszystkich kompleksów terenów do inwestowania, konieczne jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i dla większości uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze.

ZŚ - tereny wskazane do zabudowy siedliskowej, z możliwością wykorzystania dla potrzeb agroturystyki, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Podstawowym przeznaczeniem terenu winno być budownictwo zagrodowe. Możliwa jest realizacja usług turystycznych, realizowanych jako obsługa agroturystyki, za wyjątkiem działek o pow. poniżej 1500 m^2; na których winien obowiązywać zakaz lokalizacji usług.
Możliwe jest tworzenie nowych siedlisk dla zabudowy zagrodowej na działkach o min. pow. 1500 m^2.
Możliwa jest również lokalizacja parterowych(jedna kondygnacja nadziemna) budynków gospodarczych i inwentarskich oraz garaży, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

MM – tereny wskazane do zabudowy mieszanej, wielofunkcyjnej – usługi (publiczne i komercyjne), drobna wytwórczość, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jako uzupełniająca podstawowe przeznaczenie terenów, nie może tworzyć konfliktu funkcjonalnego z funkcją podstawową. Obowiązywać winien zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg, parkingów i stacji paliw oraz zespołów zabudowy usługowej.
W terenach oznaczonych symbolem a.MM, możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszanej, po opracowaniu projektu technicznego drogi ekspresowej S-19 i po ustaleniu obszaru ograniczonego użytkowania od w/w drogi, na zasadach określonych przez zarządzającego w/w drogą i w przepisach odrębnych.
W terenach oznaczonych symbolem b.MM, możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszanej, przy uwzględnieniu obszaru ograniczonego użytkowania od drogi ekspresowej S-19, na zasadach określonych przez zarządzającego w/w drogą i w przepisach odrębnych.
Usługi i drobna wytwórczość realizowane mogą być na działkach o wskazanej min. powierzchni 2000 m^2.

Mieszkalnictwo jednorodzinne towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu, może być realizowane jako obiekty wolnostojące lub dobudowane, na działkach o zalecanej powierzchni powyżej 2500 m^2, lub bez realizacji w/w przeznaczenia podstawowego na działkach wydzielonych, o zalecanej pow. min. 1000 m^2. Realizacja budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego możliwa jest również na już wydzielonych działkach o mniejszej powierzchni.
Zgodnie z przepisami odrębnymi, w obszarach ograniczonego użytkowania i strefach od kolei, obowiązywać winien zakaz lokalizacji mieszkalnictwa jednorodzinnego i obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. W terenach tych należy sukcesywnie zmieniać przeznaczenie obiektów mieszkaniowych na usługi i drobną wytwórczość. Szczegółowe określenie rodzaju usług i drobnej wytwórczości należy określić w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Wskazana jest realizacja usług i obiektów drobnej wytwórczości jako obiektów wolnostojących o dwóch kondygnacjach nadziemnych.
Powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce nie powinna przekroczyć 60% całkowitej powierzchni działki przewidzianej do zabudowy. Możliwa jest zmiana wielkości powierzchni zabudowy w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Tereny już zainwestowane generalnie wymagają rozbudowy sieci infrastrukturalnych, budowy miejsc postojowych, poprawy estetyki otoczenia i ograniczenia uciążliwości od ciągów komunikacyjnych. Wskazany jest zakaz realizacji zbiorników szczelnych do okresowego opróżniania, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej. Zalecana jest zmiana czynnika grzewczego, celem ograniczenia zanieczyszczeń pyłowych. Winien obowiązywać zakaz stosowania paliw o wysokiej emisji zanieczyszczeń.
Obsługę komunikacyjną tych terenów zapewniają istniejące drogi i ulice. Wskazana jest ich przebudowa i budowa nowych.

Warunkiem prawidłowego rozwoju **terenów do zainwestowania**, jest realizacja systemów infrastrukturalnych i układu komunikacyjnego. Dla uruchomienia nowych kompleksów terenów do inwestowania, konieczne jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze.

ML – tereny wskazane do zabudowy rekreacji indywidualnej, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Obowiązywać winien zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg i parkingów.
Obiekty zabudowy rekreacji indywidualnej mogą być realizowane na działkach o wskazanej min. powierzchni 1000 m^2. Możliwa jest realizacja budownictwa rekreacji indywidualnej na już wydzielonych działkach o mniejszej powierzchni.
Możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach o wskazanej min. powierzchni 1000 m^2, jako uzupełniającej podstawowe przeznaczenie terenów, pod warunkiem nie tworzenia konfliktu z funkcją podstawową. Możliwe jest ustalenie mniejszych powierzchni działek w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Możliwa jest realizacja zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń turystycznych. Powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce nie powinna przekroczyć 30% jej powierzchni. Możliwa jest zmiana wielkości powierzchni zabudowy w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Tereny już zainwestowane generalnie wymagają rozbudowy sieci infrastrukturalnych, budowy miejsc postojowych i poprawy estetyki otoczenia. Możliwa jest realizacja zbiorników szczelnych do okresowego opróżniania do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej. Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, położone w terenach rolnych i oddalone od zwartej zabudowy, mogą posiadać indywidualne rozwiązania gospodarki ściekowej. Zalecana jest zmiana czynnika grzewczego, celem ograniczenia

zanieczyszczeń pyłowych. Winien obowiązywać zakaz stosowania paliw o wysokiej emisji zanieczyszczeń.
Obsługę komunikacyjną tych terenów zapewniają istniejące drogi. Wskazana jest ich przebudowa i budowa nowych.

Warunkiem prawidłowego rozwoju **terenów do zainwestowania**, jest realizacja systemów infrastrukturalnych i układu komunikacyjnego. Dla uruchomienia nowych kompleksów terenów do inwestowania, konieczne jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze.

2. TERENY WSKAZANE DLA LOKALIZACJI ZABUDOWY USŁUGOWEJ

Obejmują tereny w różnym stopniu już zabudowane zróżnicowanymi formami usług publicznych i komercyjnych z zabudową towarzyszącą oraz nowe tereny do zabudowy usługowej – inwestycji celu publicznego lub inwestycji komercyjnych. Z punktu widzenia formy własności, w większości są to tereny komunalne oraz znajdujące się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa. Tereny znajdujące się w zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa, a położone w obszarach oznaczonych na rysunku Nr 2. symbolami CC, UP, UP/MN/MW, UC i 1.UC, US/UT, ZD, 2.PP, UT, 1.ZU i 2.ZU, *1.ZC* i przeznaczone w studium dla lokalizacji inwestycji celu publicznego, służących wykonywaniu zadań własnych gminy, zgodnie z obowiązującymi przepisami mogą być sukcesywnie przekazywane do zasobu mienia komunalnego. Rodzaje inwestycji celu publicznego, pod jakie tereny będące we władaniu Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa mogą być przekazywane, zostaną szczegółowo określone w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w umowie darowizny.
W terenach zabudowy usługowej obowiązuje:

a. zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem 1.UC oraz terenów położonych przy węźle drogowym w Racławówce (projektowanej drogi ekspresowej S 19 i połączenia ulicy Podkarpackiej w Rzeszowie), a także w obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr ____ Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia ___ r. (teren dawnego boiska sportowego);
b. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg i parkingów, infrastruktury sportowej (wyciągi, trasy narciarskie), zespołów zabudowy usługowej, stacji paliw, ośrodków wypoczynkowych, hoteli, pól kempingowych.

Zaleca się na granicy terenów zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową realizację pasów zieleni izolacyjnej. W obrębie zabudowy usługowej wydziela się następujące tereny:

CC - Tereny wskazane dla lokalizacji centrów usługowych o znaczeniu gminnym w miejscowościach: Boguchwała, Lutoryż, Zgłobień i Mogielnica.
Podstawowym przeznaczeniem terenu winny być: usługi publiczne i komercyjne. Lokalizacja mieszkań jako uzupełnienie. Rodzaj i charakter usług należy określić w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Istniejące zainwestowanie znajdujące się w rejonach oznaczonych symbolem a.CC w miejscowościach: Kielanówka, Zwięczyca, Racławówka, Nosówka, Niechobrz, Wola Zgłobieńska, winno być sukcesywnie przekształcane na usługi (publiczne lub komercyjne) o znaczeniu gminnym, kształtujące centrum danej miejscowości.
Rozwój terenów w Boguchwale i Zgłobniu, uwarunkowany jest wymogami wynikającymi z funkcjonowania stref ochrony konserwatorskiej. W Zgłobniu, należy również uwzględnić strefy ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza. Bezwzględnej ochronie przed zainwestowaniem podlegać winny parki podworskie. Część każdego z w/w terenów w

Boguchwale i Zgłobniu, zgodnie z rysunkiem nr 2 i 3, należy objąć programem rewitalizacji.

W Boguchwale, na zdegradowanym terenie dawnego PGR-u, przewiduje się realizację placu publicznego - Rynku, jako przestrzeni publicznej, połączonej funkcjonalnie z pałacem i parkiem oraz rekonstrukcję nieistniejącej części pałacu.

Tereny będą obsługiwane istniejącymi systemami infrastrukturalnymi, sukcesywnie remontowanymi i rozbudowywanymi. Konieczna jest zmiana czynnika grzewczego, celem ograniczenia zanieczyszczeń pyłowych. Winien obowiązywać zakaz stosowania paliw o wysokiej emisji zanieczyszczeń.
Obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają istniejące ulice. Obowiązuje zwiększenie miejsc postojowych.

Dla uruchomienia nowych terenów do inwestowania, konieczne jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze

UP - Tereny wskazane dla lokalizacji usług publicznych o różnym charakterze obejmują istniejące usługi publiczne we wszystkich miejscowościach, oraz projektowane w Boguchwale, Kielanówce i Racławówce.
W terenach oznaczonych symbolem a.UP, możliwa jest lokalizacja usług, po opracowaniu projektu technicznego drogi ekspresowej S -19 i po ustaleniu obszaru ograniczonego użytkowania od w/w drogi, na zasadach określonych przez zarządzającego w/w drogą i przepisach odrębnych.
Możliwa jest realizacja inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi typu: administracja publiczna, nauka i oświata, rekreacja, zdrowie i opieka społeczna, kultura, obiekty sakralne, obiekty służące porządkowi publicznemu i bezpieczeństwu, ochronie przeciwpożarowej i inne usługi niekomercyjne. W Boguchwale, pomiędzy terenem MW/MN a cmentarzem, możliwa jest lokalizacja budownictwa komunalnego.
Możliwa jest lokalizacja usług komercyjnych i mieszkań wbudowanych jako uzupełniających. Rodzaj i charakter usług należy określić w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
W terenach oznaczonych symbolem 1.UP, utrzymuje się istniejące kąpielisko oraz istniejące zagospodarowanie terenów, z możliwością realizacji obiektów kubaturowych związanych z obsługą i funkcjonowaniem kąpieliska, *z dopuszczeniem lokalizacji usług komercyjnych, za wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.*
Tereny będą obsługiwane istniejącymi systemami infrastrukturalnymi, sukcesywnie remontowanymi i modernizowanymi. Konieczna jest zmiana czynnika grzewczego, celem ograniczenia zanieczyszczeń pyłowych. Winien obowiązywać zakaz stosowania paliw o wysokiej emisji zanieczyszczeń.
Obsługę komunikacyjną tych terenów zapewniają istniejące drogi i ulice. Wskazana jest ich przebudowa.

Warunkiem prawidłowego rozwoju **terenów do zainwestowania**, jest realizacja systemów infrastrukturalnych i układu komunikacyjnego. Dla uruchomienia większych kompleksów terenów do inwestowania, konieczne jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze.

Wskazana jest realizacja usług jako obiektów niskich w rozumieniu prawa budowlanego. Możliwe jest ograniczenie wysokości obiektów w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce nie powinna przekroczyć 50% całkowitej powierzchni działki przewidzianej do zabudowy. Możliwa jest zmiana wielkości

powierzchni zabudowy w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. w terenach 1.UP możliwa jest lokalizacja parkingów.

Dodatkowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu 1.UP:

- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej;
- maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
- w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania:
  - zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania na 5 zatrudnionych w żłobkach, przedszkolach i szkołach;
  - dla usług sakralnych minimum 1 miejsce do parkowania na 30 m^2 powierzchni użytkowej;
  - dla pozostałych obiektów niewymienionych zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej.

Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr _____Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia _____ r. w terenach 1.UP możliwa jest lokalizacja parkingów.

UP/MW – tereny wskazane dla lokalizacji usług publicznych o różnym charakterze i **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,** w tym budownictwo komunalne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Obowiązywać winien zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg i parkingów oraz zespołów zabudowy mieszkaniowej.
W wypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej, winien obowiązywać zakaz przekraczania wysokości trzech kondygnacji, w tym jednej w poddaszu.
Warunkiem rozwoju terenów, jest przebudowa i realizacja systemów infrastrukturalnych oraz układu komunikacyjnego.

UP/MN/MW – tereny wskazane dla lokalizacji usług publicznych o różnym charakterze i **zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej,** w tym budownictwo komunalne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. *Możliwa jest lokalizacja tylko jednej z ww. funkcji lub ich łączenie*. Obowiązywać winien zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg i parkingów oraz zespołów zabudowy mieszkaniowej. *Lokalizacja usług publicznych zgodnie z ustaleniami jak dla terenów UP, a terenów zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej zgodnie z ustaleniami jak dla terenów MN/MW.*
W wypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej, obowiązywać winien zakaz przekraczania wysokości *czterech* kondygnacji, w tym jednej w poddaszu.
Warunkiem rozwoju terenów, jest przebudowa i realizacja systemów infrastrukturalnych oraz układu komunikacyjnego.

UC - Tereny wskazane dla lokalizacji usług komercyjnych o różnym charakterze, obejmują usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, finansowane ze środków niepublicznych, nastawione na zysk.
Możliwa jest realizacja usług związanych z handlem, gastronomią, rzemiosłem, obiekty turystyczne, w tym hotele i motele, zamknięte urządzenia sportowe, stacje paliw, urządzenia obsługi ludności, w tym prywatne: gabinety lekarskie, przedszkola, szkoły,

galerie sztuki, kancelarie prawnicze, pracownie projektowe. Rodzaj i charakter usług należy określić w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
W terenach oznaczonym symbolem 1.UC możliwa jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.
Warunkiem prawidłowego rozwoju **terenów do zainwestowania**, jest realizacja systemów infrastrukturalnych i układu komunikacyjnego. Dla uruchomienia nowych kompleksów terenów do inwestowania, niezbędne jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze.
Wskazana jest realizacja usług jako niskich w rozumieniu prawa budowlanego. Wskazane jest ograniczenie wysokości obiektów w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce nie powinna przekroczyć 50% całkowitej powierzchni działki. Możliwa jest zmiana wielkości powierzchni zabudowy w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dodatkowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu 1.UC na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r.:

- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej;
- maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
- minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – nie określa się;
- w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania:
  - dla zabudowy usługowej zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu.

Dodatkowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu 1.UC na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr ____ Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia _____ r.:

- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej, przy dopuszczeniu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 - 10% powierzchni działki budowlanej;
- maksymalna wysokość zabudowy – 18 m; dopuszcza się zróżnicowanie wysokości zabudowy dla różnych typów obiektów budowlanych,
- w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania:
  - dla zabudowy usługowej zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu (bez wliczania powierzchni magazynowej).

1.UC/R – Tereny wskazane do lokalizacji usług komercyjnych o różnym charakterze z alternatywnym przeznaczeniem rolnym.
Możliwa jest realizacja usług związanych z handlem, gastronomią, rzemiosłem, obiektów turystycznych, stacji paliw, urządzenia obsługi ludności, w tym prywatne: gabinety lekarskie, przedszkola, szkoły, itp.
Rodzaj i charakter usług należy określić w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Możliwa jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
W przypadku braku realizacji usług komercyjnych o różnym charakterze dopuszcza się wskazanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów rolnych.
Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg.
W ramach terenów rolnych dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy. Zakaz lokalizacji nowych budynków.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów usług komercyjnych o różnym charakterze:

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej;
- maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
- minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – nie określa się;
- w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania:
  - dla zabudowy usługowej zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla alternatywnego przeznaczenia rolnego:

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej;
- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania:
  - dla zabudowy zagrodowej zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania na 1 lokal mieszkalny.

UC/P - Tereny wskazane dla lokalizacji różnego rodzaju działalności gospodarczej, tj. produkcji oraz usług komercyjnych o różnym charakterze. *Obejmują one tereny dla lokalizacji usług służących zaspokojeniu potrzeb ludności, finansowanych ze środków niepublicznych oraz różnego rodzaju produkcję. Dopuszcza się lokalizację zakładów przemysłowych, składów, magazynów i hurtowni, urządzeń produkcji budowlanej, centrów technologicznych oraz zapleczy administracyjno – technicznych i socjalnych. Możliwa jest lokalizacja jako uzupełnienie, obiektów drobnej wytwórczości (działalność gospodarcza związana z produkcją i rzemiosłem), za wyjątkiem terenów oznaczonym na rysunku studium szrafami*

Tereny oznaczone na rysunku studium szrafami wskazuje się dla lokalizacji zieleni z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń sportu i rekreacji z niewielkimi obiektami towarzyszącymi związanymi z prawidłowym ich funkcjonowaniem, typu obiekty socjalno - administracyjne, sanitariaty, schrony.

Rodzaj i charakter działalności, zarówno usług jak i produkcji przemysłowej należy określić w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wskazana jest realizacja obiektów jako niskich w rozumieniu prawa budowlanego oraz ograniczenie wysokości obiektów w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nowe obiekty należy realizować jako wolnostojące. Min. powierzchnia terenów biologicznie czynnych winna wynosić 20% pow. działki.

Powierzchnia zabudowy na wydzielonej działce nie powinna przekroczyć 70% całkowitej powierzchni działki, przy czym im bliżej rzeki powierzchnia ta powinna być mniejsza i wynosić nie więcej jak 40% całkowitej powierzchni działki.

Warunkiem prawidłowego rozwoju ***terenów do zainwestowania****, jest realizacja systemów infrastrukturalnych i układu komunikacyjnego. Dla uruchomienia nowych kompleksów terenów do inwestowania, obowiązuje opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*

US/UT - Tereny wskazane dla lokalizacji usług komercyjnych - związanych ze sportem i rekreacją, z dopuszczeniem obiektów kubaturowych.

Możliwa jest lokalizacja pól do gier sportowych w tym trawiastych boisk, kortów tenisowych, pól dla golfa, minigolfa, pola treningowego do nauki gry w golfa, wrotowiska, placów zabaw dla dzieci, kąpieliska, w tym zespołu otwartych basenów, miasteczka rowerowego, terenów wystawienniczych, sceny koncertowo – widowiskowej itp., terenów zieleni urządzonej. Rodzaj i charakter usług należy określić w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Wskazana jest lokalizacja obiektów kubaturowych jako wolnostojących, usytuowanych dłuższym bokiem i główną kalenicą równolegle do osi rzeki Wisłok, dla lokalizacji usług komercyjnych typu: hala sportowa, obiekty klubowe, zespół krytych basenów, motel, hotel, ośrodki odnowy biologicznej, sale ćwiczeń, restauracje, puby, kawiarnie, bary na działkach o zalecanej powierzchni min. 60 arów, a także obiekty socjalno – administracyjne dla obsługi terenów sportowo – rekreacyjnych. Maksymalna powierzchnia zabudowana winna wynosić ok. 30% powierzchni działki. Możliwa jest zmiana wielkości powierzchni zabudowy w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Możliwa jest realizacja ośrodka jeździeckiego z torem wyścigów konnych, ośrodka rybactwa rekreacyjnego z wykorzystaniem wyrobisk po eksploatacji żwirów w rejonie koryta rzeki Wisłok w Zwięczycy i Boguchwale dla wędkarzy lub zorganizowanych kąpielisk.
Wskazany zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów mieszkalnych. Obiekty, w których dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej, jako wbudowanej oraz i ich lokalizację, ustali miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
Wskazany zakaz zbliżania się z lokalizacją obiektów kubaturowych, bliżej niż 50 m od krawędzi rzeki Wisłok, z uwagi na zapewnienie przewietrzania terenów.
Dla uruchomienia nowych kompleksów terenów do inwestowania, konieczne jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze.

US - Tereny wskazane dla lokalizacji usług komercyjnych - związanych ze sportami zimowymi, z dopuszczeniem obiektów kubaturowych.
Zagospodarowanie tych terenów – tereny narciarskie z infrastrukturą narciarską, winno być realizowane wg programu rozwoju narciarstwa. Możliwa jest lokalizacja terenów narciarskich i wyciągów narciarskich również w innych rejonach, posiadających warunki korzystne dla ich funkcjonowania. Lokalizację w/w usług należy określić w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Możliwa jest realizacja parterowych obiektów kubaturowych, związanych z obsługą sportów zimowych, takich jak zaplecze sanitarno - gastronomiczne i techniczne z częścią gastronomiczną, realizowanych w dostosowaniu do istniejących warunków środowiskowych i ekspozycji w krajobrazie oraz obiektów i urządzeń małej architektury związanych z funkcjonowaniem tras narciarskich. Możliwa jest realizacja pensjonatu na około 30 osób, jako obiektu o dwóch kondygnacjach naziemnych, w tym jedna kondygnacja w dachu.
Dla uruchomienia nowych kompleksów terenów do inwestowania, konieczne jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze.

US - Tereny wskazane dla lokalizacji usług komercyjnych - związanych z rekreacją, z zakazem realizacji obiektów kubaturowych.
Istniejące urządzenia sportowe, typu boiska sportowe, utrzymuje się. Możliwa jest lokalizacja pól do gier sportowych w tym trawiastych boisk, placów zabaw dla dzieci, kąpielisk, terenów zieleni urządzonej itp. Teren dawnego stawu dworskiego w Boguchwale należy przeznaczyć na tereny wypoczynku codziennego poprzez zlikwidowanie ogródków działkowych i wprowadzenie zieleni trawiastej z kępami niskich

krzewów oraz elementami małej architektury. Wskazana jest rekonstrukcja i częściowe odtworzenie stawu, z wykorzystaniem go na cele rekreacyjne.
Dla uruchomienia nowych kompleksów terenów do inwestowania, konieczne jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze.

1.US – Tereny wskazane dla lokalizacji usług komercyjnych – związanych z rekreacją, z dopuszczeniem realizacji obiektów kubaturowych.
Możliwa jest lokalizacja pól do gier zespołowych, w tym trawiastych boisk, placów zabaw dla dzieci, terenów zieleni urządzonej itp.
Możliwa jest realizacja obiektów kubaturowych związanych z rekreacją i sportem.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów 1.US:

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej;
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – nie określa się;
- w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania:
  - zapewnienie minimum 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc użytkowych dla usług sportu i rekreacji.

UT - Tereny wskazane dla lokalizacji usług komercyjnych - związanych z rekreacją, z dopuszczeniem obiektów kubaturowych.
Możliwa jest realizacja obiektów kubaturowych związanych z rekreacją, typu pensjonaty na ok. 30 miejsc noclegowych, motele, hotele, gastronomia, ośrodka jeździecki z częścią restauracyjną i częścią noclegową itp. Możliwa jest również lokalizacja małych domów rekreacji indywidualnej o wskazanej max kubaturze 600 m^3, pól namiotowych i campingów.
Możliwa jest lokalizacja pól do gier sportowych w tym trawiastych boisk, placów zabaw dla dzieci, terenów zieleni urządzonej. Rodzaj i charakter usług należy określić w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Dla uruchomienia nowych kompleksów terenów do inwestowania, konieczne jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze.

3. TERENY WSKAZANE DLA LOKALIZACJI WYTWÓRCZOŚCI I SKŁADOWANIA

Obejmują tereny już zabudowane w różnym stopniu, zróżnicowanymi formami działalności gospodarczej z zabudową towarzyszącą oraz nowe tereny do zabudowy. W terenach wytwórczości i składowania obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. Zaleca się na granicy terenów wytwórczości i składowania z zabudową mieszkaniową realizację pasów zieleni izolacyjnej. Wydziela się tereny o różnych rodzajach zabudowy, takie jak:

1.PP - Tereny wskazane dla lokalizacji wytwórczości i składowania o wysokiej intensywności zabudowy. Możliwa jest zabudowa do max 80% pow. działki, pod warunkiem zapewnienia prawidłowych dojazdów, placów manewrowych i parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi. Szczegółowe określenie rodzajów działalności i intensywności zabudowy należy ustalić w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wskazana jest lokalizacja zakładów przemysłowych, w tym branży przetwórczej, składów, magazynów i hurtowni, urządzeń produkcji budowlanej, centrów technologicznych oraz zapleczy administracyjno – technicznych i socjalnych, szkół przyzakładowych jako uzupełnienie. Możliwa jest lokalizacja jako uzupełnienie, obiektów drobnej wytwórczości (działalność gospodarcza związana z produkcją i rzemiosłem) oraz usług komercyjnych. Rodzaj i charakter działalności należy określić w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Nowe obiekty należy realizować jako wolnostojące, przy czym obiekty drobnej wytwórczości i usług na działkach o wskazanej min. pow. 3000 m^2. Min. powierzchnia terenów biologicznie czynnych winna wynosić 20% pow. działki;
Warunkiem prawidłowego rozwoju **terenów do zainwestowania**, jest realizacja systemów infrastrukturalnych i układu komunikacyjnego. Konieczna jest realizacja parkingów oraz systemu dróg przeciwpożarowych.
Praktycznie cały obszar jest obsługiwany przez sieć wodociągową i kanalizacyjną oraz podłączony jest do sieci gazowej. Energia elektryczna jest dostarczana z istniejącej sieci rozdzielczej, rozbudowanej stosownie do potrzeb. Wskazane jest włączenie niewykorzystanych przez przemysł urządzeń infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków, kotłownie - do gminnych sieci infrastrukturalnych.
Możliwa jest realizacja obiektów jako niskich w rozumieniu prawa budowlanego. Możliwe jest ograniczenie wysokości obiektów w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Dla uruchomienia nowych kompleksów terenów do inwestowania, konieczne jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze

2.PP - Tereny wskazane dla lokalizacji wytwórczości i składowania o niskiej intensywności zabudowy. Możliwa jest zabudowa do max 50% pow. działki, pod warunkiem zapewnienia prawidłowych dojazdów, placów manewrowych i parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi. Szczegółowe określenie rodzajów działalności i intensywności zabudowy należy ustalić w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Możliwa jest lokalizacja działalności produkcyjnej, w tym przetwórczej, magazynów i składów oraz jako uzupełnienie, obiektów drobnej wytwórczości (działalność gospodarcza związana z produkcją i rzemiosłem) i usług komercyjnych. Możliwa jest również lokalizacja zapleczy administracyjno – technicznych i socjalnych, jako uzupełnienie. Rodzaj i charakter działalności należy określić w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
W terenach oznaczonych symbolem 2a.PP, możliwa jest lokalizacja zabudowy, po opracowaniu projektu technicznego drogi ekspresowej S-19 i po ustaleniu jej przebiegu.
Nowe obiekty należy realizować jako wolnostojące, przy czym min. powierzchnia terenów biologicznie czynnych winna wynosić 30% pow. działki.
Dla uruchomienia nowych kompleksów terenów do inwestowania, konieczne jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze.

3.PP - Tereny wskazane dla lokalizacji przetwórstwa i składowania związane z produkcją rolną. Wskazana jest lokalizacja zapleczy administracyjno – technicznych i socjalnych, jako uzupełnienie.
Możliwa jest lokalizacja działalności przetwórczej, związanej z przetwórstwem rolno – spożywczym, magazynów i składów oraz jako uzupełnienie, obiektów drobnej wytwórczości (działalność gospodarcza związana z produkcją i rzemiosłem). Rodzaj i charakter działalności należy określić w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wskazana jest realizacja budynków jako max dwukondygnacyjnych, w tym jedna w poddaszu. Nowe obiekty należy realizować jako wolnostojące, przy czym min. powierzchnia terenów biologicznie czynnych winna wynosić 20% pow. działki.
Dla uruchomienia nowych kompleksów terenów do inwestowania, konieczne jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze.

4.PP – istniejąca zabudowa techniczna kopalni ropy naftowej w Nosówce.

Obszar jest chroniony przed zmianą użytkowania. Przy wszelkich pracach ziemnych i lokalizacji obiektów budowlanych, obowiązuje uwzględnienie istniejących otworów wiertniczych wraz ze strefą ochronną R min. – 50m. Możliwe jest zmniejszenie strefy ochronnej, na zasadach uzgodnionych przez państwowy nadzór górniczy.

Obszar zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku wykorzystuje ok. 8 156 m^2 powierzchni użytkowej możliwej do wykorzystania, wynikającej z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
Obszar zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. wykorzystuje ok. 266 000 m^2 powierzchni użytkowej możliwej do wykorzystania, wynikającej z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, ok. 74 800 m^2 pod zabudowę usługową komercyjną oraz ok. 5 360 m^2 pod zabudowę usługową publiczną.

B. OBSZARY WSKAZANE DO PRZEKSZTAŁCEŃ – przewidywana sukcesywna zmiana charakteru użytkowania

Obejmują tereny, w których zakłada się sukcesywną zmianę charakteru użytkowania, poprzez różny rodzaj i różną intensywność przekształceń. Obecnie są one w różnym stopniu zainwestowane i posiadają odmienny charakter użytkowania. Na terenach tych bez względu na stopień ich zainwestowania, konieczne jest prowadzenie działań związanych z poprawą ładu przestrzennego i estetyki krajobrazu.
Zaliczono tu obszary do objęcia strefami ochrony konserwatorskiej ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają zmian w zakresie użytkowania, np. z uwagi na ekspozycję obiektów zabytkowych oraz tereny zdegradowane eksploatacją surowców oraz składowaniem odpadów.

W terenach tych, określa się następujące zasady przekształceń:

1. **OBSZARY DO OBJĘCIA STREFĄ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „A" –** do utworzenia ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ochronie podlegają wszystkie obiekty zabytkowe i starodrzew, obowiązuje zakaz wprowadzania nowych obiektów.
   Ponieważ obszary te obejmują zespoły i obiekty wpisane do rejestru zabytków wraz z otoczeniem oraz inne najcenniejsze obiekty wpisane do ewidencji, w obiektach i w obrębie stref wszelkie działania w obiekcie i w obrębie działki, na której obiekt jest usytuowany, w tym roboty budowlane, prace konserwatorskie i restauratorskie wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
   Obszary w Boguchwale i Zgłobniu, w całości winny być objęte programem rewitalizacji w granicach zgodnie z rysunkiem nr 2 i 3, z możliwością lokalizacji zróżnicowanych usług publicznych w istniejących obiektach.

2. **OBSZARY DO OBJĘCIA STREFĄ KONSERWATORSKIEJ „B"** - do utworzenia ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ochronie podlegają

wszystkie obiekty zabytkowe i starodrzew oraz parki podworskie, ograniczenie wprowadzania nowych obiektów.
Obszar w Nosówce (zespół dworski), w całości winien być objęty programem rewitalizacji w granicach zgodnie z rysunkiem nr 2 i 3, z możliwością lokalizacji zróżnicowanych usług publicznych w istniejących obiektach.
Ponieważ obszary obejmują zespoły i obiekty cenne kulturowo, nie wpisane do rejestru zabytków oraz tereny sąsiadujące ze strefami ochrony konserwatorskiej „A", w strefach tych powinny obowiązywać zasady zapewniające ochronę zabytków, ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie działania w obrębie stref powinny uzyskać uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. **OBSZARY DO OBJĘCIA STREFĄ OCHRONY EKSPOZYCJI** – do utworzenia ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obowiązywać winien zakaz lub ograniczenie zabudowy oraz zadrzewień i zakrzaczeń.
   Wskazane jest zagospodarowanie w/w terenów jako terenów zieleni urządzonej, z zakazem nasadzeń drzew.
   Ponieważ obejmują tereny, których sposób zagospodarowania ma wpływ na ekspozycję zespołów i obiektów zabytkowych w krajobrazie, w strefach tych należy określić ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zasady gwarantujące zachowanie tego warunku poprzez m. innymi: ograniczenie zabudowy czy dopuszczalne gabaryty itp.

4. **TERENY ZAINWESTOWANE W STREFACH OCHRONY KONSERWATORSKIEJ** – przewidziane do objęcia programem rewitalizacji.
   Należy wykorzystać jako potencjał dla rozwoju funkcji gospodarczych, w tym głównie turystyki i kultury, zasoby dziedzictwa kulturowego, w dużej części zniszczone i zdegradowane, którym są w gminie Boguchwała zespoły i obiekty najcenniejsze, wpisane do rejestru zabytków oraz zabytki ujęte w ewidencji konserwatorskiej, a także krajobraz kulturowy.
   Ustala się obowiązek objęcia programem rewitalizacji obszarów obejmujących zdegradowane obiekty i obszary o wysokich wartościach kulturowych, takich jak:
   a. teren zespołu pałacowego w Boguchwale wraz z terenem d. stawu i późnobarokowym parkiem, zespołem kościoła parafialnego p.w. św. Stanisława, współczesną zabudową WODR i blokami mieszkaniowymi;
   b. zespół parkowo – dworski w Zgłobniu wraz z zespołem kościoła parafialnego i stawem oraz istniejącymi obiektami usługowymi;
   c. zespół dworski w Nosówce.
5. **OBSZAR WYSTĘPOWANIA WAPIENI LITOTAMNIOWYCH** – wskazane użytkowanie rolno – leśne.
   Obszar wymaga działań porządkujących i estetyzujących, poprzez m.in. zwiększenie zadrzewień i odpowiednie zagospodarowanie. Możliwe jest zagospodarowanie turystyczne i rekreacyjne. Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową.
   W obszarze występują zarejestrowane złoża wapieni oraz tereny poeksploatacyjne.
   Dopuszczenie ewentualnej eksploatacji wapieni i łupków w ramach rekultywacji, po udokumentowaniu złóż i uzyskaniu koncesji.
   Wskazana realizacja zalesień w celu stabilizacji stoków narażonych na osuwanie.

6. **TERENY ZDEGRADOWANE** - wyrobiska poeksploatacyjne wapieni litotamniowych i łupków, wskazane do rekultywacji w kierunku rekreacyjnym. W trakcie rekultywacji, możliwa jest eksploatacja w rejonach wskazanych na rysunku Nr 2, pod warunkiem uzyskania koncesji.
   Tereny te wymagają objęcia ich kompleksowymi programami rekultywacji. Wymagają działań porządkujących i estetyzujących. Wskazana jest realizacja zieleni w celu stabilizacji stoków narażonych na osuwanie. Wskazane jest przekształcenie terenów

poeksploatacyjnych w kierunku zagospodarowania rekreacyjnego, z realizacją zieleni urządzonej, małej architektury oraz urządzeń sportowych.

7. **TERENY ZDEGRADOWANE** - kruszywa naturalne, obowiązek rekultywacji w kierunku zalesień i zadrzewień lub w kierunku rekreacyjnym.
   Tereny te wymagają objęcia ich kompleksowymi programami rekultywacji. Wskazane jest przekształcenie terenów poeksploatacyjnych w kierunku zagospodarowania rekreacyjnego, z realizacją zieleni urządzonej i małej architektury oraz kąpielisk lub terenów dla łowienia ryb.

8. **TERENY ZDEGRADOWANE** - dzikie wysypiska śmieci, wskazany obowiązek rekultywacji w kierunku zalesień i zadrzewień.
   Tereny te wymagają objęcia ich kompleksowymi programami rekultywacji. Wskazane jest przekształcenie terenów w kierunku zagospodarowania leśnego.

9. **TERENY ZDEGRADOWANE** - komunalne wysypisko śmieci, wskazany obowiązek rekultywacji w kierunku zalesień i zadrzewień.
   Tereny te wymagają objęcia ich kompleksowymi programami rekultywacji. Wskazane jest przekształcenie terenów w kierunku zagospodarowania leśnego.

10. **PRZEWIDYWANE OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA** – ograniczenia w zagospodarowaniu i zainwestowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazane zalesienia i zadrzewienia.
    Wskazany zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej do czasu ustalenia obszaru ograniczonego użytkowania. Możliwa zabudowa związaną z działalnością gospodarczą - przemysłową, składowaniem, usługi komercyjne oraz zabudowa mieszkaniowa, po opracowaniu dokumentacji drogi oraz ustaleniu obszaru ograniczonego użytkowania, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

11. **PUNKTY, CIĄGI I PLATFORMY WIDOKOWE** – wskazane do ochrony przed zabudową i zasłonięciem oraz utratą funkcji.
    Wskazane zagospodarowanie typu miejsca postojowe, elementy małej architektury. W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy wprowadzić zakaz realizacji nowej zabudowy, celem zabezpieczenia terenów przed zniszczeniem ich walorów.

C. OBSZARY WSKAZANE DO OCHRONY PRZED INTENSYWNĄ ZABUDOWĄ, w tym wyłączone z zabudowy

Obejmują tereny najcenniejsze przyrodniczo w skali gminy, zapewniające prawidłowe funkcjonowanie jej struktury przyrodniczej oraz ochronę ekspozycji krajobrazu. Sposób zagospodarowania i kryteria ich ochrony, wynikają m.in. z położenia w kompleksach gleb chronionych.
Natomiast wyłączone z zabudowy są tereny chronione z mocy przepisów odrębnych.

Zarówno w obszarach wskazanych do ochrony przed intensywną zabudową, jak też wyłączonych z zabudowy, wskazano zasady użytkowania i zagospodarowania dla następujących terenów: lasy, tereny rolne, zieleń i wody, tereny eksploatacji powierzchniowej, tereny położone w strefach ochronnych i ochrony sanitarnej, tereny osuwiskowe i potencjalnie osuwiskowe.

1. TERENY LASÓW

Obejmują one tereny już zalesione, własności Skarbu Państwa i tereny prywatne oraz tereny do zalesień i zadrzewień, zgodnie z przepisami odrębnymi, takie jak:

1.LS - tereny lasów wodo i glebochronnych – ustalone stosowną decyzją, chronione przed zmianą użytkowania i zabudową.
Wszystkie lasy własności Skarbu Państwa będące w zarządzie PGL – Lasy Państwowe – Nadleśnictwa Strzyżów, zgodnie z zarządzeniem Nr 179 Ministra Ochrony Środowiska Z. N. i L. z dnia 01.08.1995 r., uznane są za lasy ochronne.
Należy wdrożyć procedurę uznania lasów w obrębie wsi Mogielnica i Lutoryż, położonych w odległości 10 km od granic Rzeszowa, za lasy ochronne.
Zagospodarowanie lasów zgodnie z przepisami odrębnymi. Możliwa jest lokalizacja urządzeń służących turystyce, w tym związanych z kwalifikowaną turystyka pieszą, rekreacją pieszą i rowerową, turystyką edukacyjną (np. ścieżki dydaktyczno – przyrodnicze; ścieżki ekologiczne), pola biwakowa (poza zwartymi kompleksami leśnymi – w terenach przyleśnych).

2.LS - tereny lasów i zadrzewień oraz zarośli łęgowych – chronione przed zabudową na podstawie przepisów odrębnych.
Lasy należące do prywatnych właścicieli, nie posiadają statusu lasów ochronnych.
Zagospodarowanie lasów zgodnie z przepisami odrębnymi. Możliwa jest lokalizacja urządzeń służących turystyce, w tym związanych z kwalifikowaną turystyka pieszą, rekreacją pieszą i rowerową, turystyką edukacyjną (np. ścieżki dydaktyczno – przyrodnicze; ścieżki ekologiczne), pola biwakowa (poza zwartymi kompleksami leśnymi – w terenach przyleśnych).

3.LS - tereny wskazanego do zalesień i zadrzewień - osuwiskowe i potencjalnie osuwiskowe obejmujące m.in. strome stoki (w tym o spadkach ponad 20%), skarpy, jary i źródliska o niestabilnym podłożu geologicznym.
Z uwagi na zagrożenie ruchami osuwiskowymi, spełzywaniem i erozją, a zarazem o obniżanie retencyjności, należy podejmować działania ukierunkowane na stabilizację stoków i ograniczenie erozji gleb. Zmiana użytkowania i przeznaczenia terenów pod zalesienia, wymaga opracowania programu zalesień i zadrzewień z wyszczególnieniem konkretnych działek, aprobaty właścicieli oraz wskazania charakteru nasadzeń

4.LS - tereny lasów i zadrzewień – chronione przed zabudową na podstawie przepisów odrębnych.
Lasy należące do prywatnych właścicieli, nie posiadają statusu lasów ochronnych.
Zagospodarowanie lasów zgodnie z przepisami odrębnymi. Możliwa jest lokalizacja urządzeń służących turystyce, w tym związanych z kwalifikowaną turystyką pieszą, rekreacją pieszą i rowerową, turystyką edukacyjną (np. ścieżki dydaktyczno – przyrodnicze; ścieżki ekologiczne), pola biwakowe (poza zwartymi kompleksami leśnymi – w terenach przyleśnych).

2. TERENY ROLNE

W terenach tych winien obowiązywać zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg, obiektów i urządzeń do poboru wód powierzchniowych, zalesień, regulacji rzek, zapór wodnych.
Obejmują one tereny rolne, w tym kompleksy gleb kl. I, II, III stanowiące własność Skarbu Państwa, komunalną i prywatną oraz tereny użytków zielonych, tereny zmeliorowane i tereny o cechach źródliskowych, takie jak:

1.R – tereny rolne, chronione przed zmianą użytkowania na podstawie przepisów odrębnych. Tereny rolne wraz z istniejącymi siedliskami pozostają w dotychczasowym

użytkowaniu. Tereny rolne (z udziałem sadów), zapewniają wewnętrzną spójność przestrzenną środowiska przyrodniczego.
Możliwa jest w istniejących siedliskach realizacja nowych obiektów produkcyjnych, w tym inwentarskich i gospodarczych oraz związanych z agroturystyką. Wskazane jest ograniczenie realizacji nowych obiektów mieszkaniowych do max dwóch w siedlisku. W pozostałych terenach położonych poza granicami istniejących siedlisk winien obowiązywać zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych, za wyjątkiem parterowych obiektów o wskazanej max wysokości 9,0 m, służących produkcji rolnej oraz zakaz tworzenia nowych siedlisk za wyjątkiem siedlisk na areale o wielkości powyżej 10 ha, w tym w jednym kompleksie min. 5 ha.
Wskazane wprowadzenie zakazu realizacji nowych ciągów komunikacyjnych, za wyjątkiem dróg dojazdowych do pól i lasów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Możliwe jest również ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przebiegu nowych dróg dla poprawy funkcjonowania układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej, bez potrzeby zmiany ustaleń studium. Możliwa jest lokalizacja szlaków pieszych, rowerowych, rekreacji konnej i innych.
Wskazana realizacja pasów zalesień i zadrzewień dla ochrony gleb przed erozją oraz uzupełnienie zadrzewień w obrębie teras rolnych, dróg polnych oraz naturalnych i antropogenicznych skarp. Należy stosować tzw. struktury ażurowej (zadrzewienie maksymalnie ażurowe w dolnej części, ze stopniowym zmniejszaniem się przewiewności ku górze tak, aby ogólna ażurowość pasów wynosiła około 30%).
Na stokach o dużym kącie nachylenia winna nastąpić zmiana w sposobie użytkowania gruntów w kierunku trwałych użytków zielonych lub nasadzenia krzewami i drzewami owocowymi.
Dodatkowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu 1.R na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. w odniesieniu do zabudowy zagrodowej:

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej;
- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania:
  - dla zabudowy zagrodowej zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania na 1 lokal mieszkalny.

2.R – tereny rolne należące do systemu przyrodniczego, położone w Obszarze Chronionego Krajobrazu - chronione przed zmianą użytkowania na podstawie przepisów odrębnych. Tereny te wraz z istniejącymi siedliskami pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu rolnym. Tereny rolne zapewniają wewnętrzną spójność przestrzenną środowiska przyrodniczego. Gospodarka rolna winna być realizowana w harmonii z ekologiczną i ochronną rolą lasów i otwartych przestrzeni rolnych.
Wskazane wprowadzenie zakazu realizacji nowej zabudowy, w tym związanej z produkcją rolną i tworzenia nowych siedlisk. Możliwa jest w istniejących siedliskach realizacja nowych obiektów produkcyjnych, w tym inwentarskich i gospodarczych oraz związanych z agroturystyką, ze wskazaniem wprowadzenia zakazu realizacji nowych obiektów mieszkaniowych.
Zgodnie z rysunkiem Nr 3. wskazane jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których należy określić zakres utrzymania istniejących obiektów na cele budownictwa rekreacji indywidualnej i poszerzenie terenów na ten cel, a na pozostałych wprowadzić zakazy zabudowy.
Wykluczone jest ujmowanie źródeł i źródliskowych odcinków potoków dla pozyskania wody.

Wskazane wprowadzenie zakazu nowych ciągów komunikacyjnych, za wyjątkiem dróg dojazdowych do pól i lasów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
Możliwe jest ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przebiegu nowych dróg dla poprawy funkcjonowanie układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej, bez potrzeby zmiany ustaleń studium. Możliwa jest również lokalizacja urządzonych ciągów spacerowych i szlaków rowerowych, rekreacji konnej i innych;
Na stokach o dużym kącie nachylenia winna nastąpić zmiana w sposobie użytkowania gruntów w kierunku trwałych użytków zielonych lub zalesień.

RZ– tereny użytków zielonych (**łąki i pastwiska)** należące do systemu przyrodniczego chronione przed zmianą użytkowania na podstawie przepisów odrębnych.
Wskazane wprowadzenie zakazu realizacji nowej zabudowy, w tym związanej z produkcją rolną. Możliwa jest lokalizacja urządzeń sportowych bez obiektów kubaturowych oraz obiektów małej architektury, terenów zieleni urządzonej, ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych wzdłuż cieków wodnych, zalesień i zadrzewień.

RU – tereny produkcji ogrodniczej, z uprawami szklarniowymi.
Możliwa jest realizacja nowych obiektów produkcji ogrodniczej.

Rejony gruntów zmeliorowanych – wskazane do ochrony przed zainwestowaniem.
W procesach inwestycyjnych należy uwzględniać ochronę urządzeń melioracji szczegółowej.

Obszary o cechach źródliskowych – wskazany zakaz inwestowania.
Obowiązywać winna ochrona źródeł zasilających rzeki i potoki, a w związku z tym zakaz realizacji nowych ujęć źródeł jak i ujęć wód powierzchniowych w tej strefie.
Tereny te, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu rolnym, z możliwością wprowadzenia zalesień, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. TERENY ZIELENI I WÓD

W terenach tych winien obowiązywać zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg, obiektów i urządzeń do poboru wód powierzchniowych, zalesień, regulacji rzek, zapór wodnych. Tereny znajdujące się w zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa, na których przewiduje się lokalizację inwestycji celu publicznego, służących wykonywaniu zadań własnych gminy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, powinny być sukcesywnie przekazywane na własność samorządu lokalnego.
Tereny zieleni i wód obejmują tereny istniejących cmentarzy, zieleni urządzonej, ogródki działkowe, rzeki i potoki, strefy ekologiczne rzek i potoków oraz tereny związane z gospodarowaniem wodą, takie jak:

ZC - cmentarze komunalny i parafialne – zagospodarowanie na podstawie przepisów odrębnych.
Przy poszerzaniu terenów cmentarzy, obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi wykonanie badań geotechnicznych terenu i dokumentacji geologiczno – inżynierskiej, dla wyznaczenia najkorzystniejszych powierzchni dla terenów grzebalnych.
Istniejące obiekty i urządzenia służące funkcjonowaniu cmentarzy, należy utrzymać.
Dla projektowanego cmentarza 1.ZC oraz poszerzeń istniejących cmentarzy, w tym poszerzenia istniejącego cmentarza w miejscowości Niechobrz, obowiązują strefy sanitarne zgodnie z przepisami odrębnymi. W planie zagospodarowania przestrzennego możliwe jest dopuszczenie w strefach sanitarnych od cmentarza w miejscowości

Niechobrz, lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem obiektów sakralnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

1.ZU – zieleń urządzona, w tym fragmenty parków podworskich – wskazane do ochrony przed zainwestowaniem.

Tereny położone w strefie ekspozycji chronionych zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub ewidencji. Możliwe jest zagospodarowanie w/w terenów jako terenów zieleni urządzonej, z zakazem nasadzeń drzew w strefach ekspozycji zespołów i obiektów zabytkowych. Ponieważ obejmują one tereny, których sposób zagospodarowania ma wpływ na ekspozycję zespołów i obiektów zabytkowych w krajobrazie, ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla w/w terenów należy określić zasady gwarantujące zachowanie walorów obszaru. Wskazane jest ograniczenie zabudowy oraz dopuszczalnych gabarytów realizowanych obiektów itp. na zasadach określonych przez WKZ.

Możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń małej architektury, lokalizacja miejsc wypoczynku.

Obowiązywać winien zakaz lokalizacji reklam, za wyjątkiem tablic informacyjnych, związanych z historią obiektu i okolicy.

2.ZU, 2a ZU, 2 ZU/1b.MN – tereny zieleni urządzonej.

Możliwa jest lokalizacja urządzeń sportowych typu: boiska sportowe, miejsca biwakowe, zieleń urządzona, elementy małej architektury, trawiaste plaże, ścieżki spacerowe i rowerowe, ścieżki zdrowia *oraz w miejscowości Niechobrz obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem obiektów sakralnych.* Ochronie podlega obudowa biologiczna cieków wodnych.

W terenie 2a.ZU obowiązywać winien zakaz realizacji zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów dla obsługi imprez masowych, których funkcję winien określić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W terenach 2 ZU/1b.MN ze względu na możliwość zalewania wodami powodziowymi oraz okresowe podtapianie, zasięg terenów możliwych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zasady jej realizacji zostaną ustalone w planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. możliwa jest lokalizacja zieleni parkowej, w ramach której dopuszcza się parkingi.

Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej,
- w przypadku zieleni parkowej minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej.

ZU/R – tereny zieleni urządzonej z alternatywnym przeznaczeniem rolnym.

Możliwa jest lokalizacja terenowych urządzeń sportu i rekreacji: boisk sportowych, miejsc biwakowych, trawiastych plaż, ścieżek spacerowych i rowerowych, elementów małej architektury, zieleni urządzonej itp. Możliwa lokalizacja parkingów. Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg.

W przypadku braku realizacji zieleni urządzonej dopuszcza się wskazanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów rolnych.

Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu usług komercyjnych:

- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej.

3.ZU - – tereny zieleni urządzonej.

Obejmują wybrane punkty, ciągi i platformy widokowe – chronione przed zabudową i zasłonięciem oraz utratą funkcji. Możliwa jest realizacja zieleni urządzonej, z zakazem realizacji zieleni wysokiej oraz zagospodarowanie typu miejsca postojowe, elementy małej architektury. Obowiązywać winien zakaz realizacji zabudowy kubaturowej.

ZD – tereny ogródków działkowych.

Wskazana jest poprawa estetyki zagospodarowania terenów ogrodów i wprowadzenie zakazu realizacji obiektów szpecących krajobraz, typu: kioski uliczne, barakowozy, kontenery oraz sukcesywna przebudowa istniejących. Rodzaj i charakter zabudowy należy określić w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.WS - rzeki i potoki, w tym tereny cofki zbiornika retencyjnego „RZESZÓW".

Obejmują tereny potoków wraz z ich bezpośrednią obudową biologiczną.

Obowiązywać winno utrzymanie koryt w stanie naturalnym oraz zespołów łęgowych o składzie gatunkowym nawiązującym do warunków siedliskowych. Wskazane jest techniczne umocnienie brzegów cieków wodnych, w miejscach erozji bocznej lub miejscach zagrażających zabudowie.

Możliwa jest lokalizacja stopni wodnych m.in. dla celów rekreacyjnych, a także polderów zalewowych nie wyznaczonych na rysunku studium, bez konieczności zmiany ustaleń studium, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Możliwa jest również lokalizacja urządzeń wytwarzających energię odnawialną bez konieczności zmiany ustaleń studium, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2.WS – projektowane zbiorniki retencyjne.

Możliwa jest realizacja zbiorników małej retencji. Przebieg granic zalewów jest orientacyjny i będzie ustalony w projekcie budowlanym.

Do czasu realizacji zbiornika obowiązywać winien zakaz realizacji obiektów kubaturowych.

3.WS – projektowane poldery zalewowe – obowiązuje zakaz inwestowania.

Przebieg granic polderów zalewowych jest orientacyjny i będzie ustalony w projekcie budowlanym.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią *na podstawie Studium określającym granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni rzeki Wisłok od przekroju zaporowego Besko, na których obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych. Obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych dotyczących ochrony przed powodzią. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oraz utrzymanie dotychczasowych funkcji obiektów istniejących. Dopuszcza się korektę przebiegu granic ww. obszarów na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*

Tereny strefy ekologicznej rzeki Wisłoka (korytarz ekologiczny i główny kanał wentylacyjny) – wskazane do ochrony przed zainwestowaniem kubaturowym.

Niezbędne jest właściwe utrzymanie zieleni w tej strefie. W strefie możliwa jest realizacja ujęć wód dla wodociągów zbiorczych i lokalnych oraz wykorzystanie do celów rekreacji czynnej, codziennego wypoczynku i kontaktu mieszkańców z przyrodą poprzez realizację (poza terenami zalewowymi), urządzeń sportowo – rekreacyjnych typu boiska sportowe, miejsca biwakowe, zieleń urządzona, elementy małej architektury, urządzone plaże, ścieżki spacerowe i rowerowe, ścieżki zdrowia (w tym dla niepełnosprawnych).

Zagospodarowanie winno zapewnić prawidłową wentylację terenów, poprzez ochronę przed nową, zwartą zabudową kubaturową, jak również tworzeniem poprzecznych pasów zadrzewień i zapór. Wskazane ograniczenie eksploatacji kruszywa.

Położona w w/w terenach strefa pośredniej ochrony sanitarnej dla ujęć wód powierzchniowych użytkowana jest na podstawie przepisów odrębnych.

Tereny strefy ekologicznej potoków – wskazane do ochrony przed zainwestowaniem kubaturowym. Obejmują koryta wszystkich potoków na terenie gminy, również te nie uwzględnione na rysunku studium, terasy zalewowe oraz zarośla nadrzeczne i są obszarami wyłączonymi z zabudowy. Tereny te narażone są w większości na zalewanie stuletnimi wodami powodziowymi. Niezbędne jest właściwe utrzymanie zieleni w tej strefie. Szerokość tej strefy winna wynosić min. 15 m obustronnie wzdłuż koryt potoków od ich krawędzi, z uwzględnieniem ich meandrowania. Zmniejszenie lub zwiększenie strefy jest możliwe w wyniku szczegółowych analiz przyrodniczych i zapewnieniu funkcjonowania ciągów ekologicznych. Należy dążyć do przekształcenia zarośli w pełnowartościowe zespoły łęgowe drzewiasto - krzewiaste po obu stronach koryt potoków, o składzie gatunkowym dostosowanym do warunków siedliskowych.
Możliwa jest budowa małych elektrowni wodnych w połączeniu z realizacją zbiorników małej retencji. W strefie możliwa jest również realizacja ujęć wód dla wodociągów zbiorczych i lokalnych oraz wykorzystanie do celów rekreacji czynnej, codziennego wypoczynku i kontaktu mieszkańców z przyrodą poprzez realizację (poza terenami zalewowymi), urządzeń sportowo – rekreacyjnych typu boiska sportowe, miejsca biwakowe, zieleń urządzona, elementy małej architektury, plaże, ścieżki spacerowe i rowerowe, ścieżki zdrowia.
Należy ograniczać regulację i zabudowę koryt potoków; zawężanie stref ekologicznych i zubożanie obudów biologicznych cieków.

Główny zbiornik wód podziemnych nr 432 – dolina Wisłoka (równocześnie jest to teren ONO i OWO) – jako nieudokumentowany, wymaga uściślenia granic.
W jego granicach bezwzględnej ochronie winno podlegać środowisko gruntowo – wodne, dla zabezpieczenia odpowiednich standardów jakości wód podziemnych

Strefa o cechach źródliskowych –wskazana do ochrony przed zainwestowaniem (nie dotyczy 1.MW i 1.US).
Obowiązywać winna ochrona źródeł zasilających rzeki i potoki, a w związku z tym zakaz realizacji nowych ujęć źródeł jak i ujęć wód powierzchniowych w tej strefie.
Dominować winna gospodarka leśna, w tym realizacja zalesień na zboczach i skarpach o znacznym kącie nachylenia, w terenach mało przydatnych rolniczo. Możliwe jest zagospodarowanie turystyczne i rekreacyjne. Obowiązywać winno podejmowanie działań ograniczających spływ powierzchniowy w sposób bezpośredni, poprzez realizację progów, kaskad i obiektów małej retencji na potokach. Wskazane zwiększenie zalesień na zboczach i skarpach o znacznym kącie nachylenia, w terenach mało przydatnych rolniczo oraz zwiększenie udziału trwałych użytków zielonych na stokach, a także ograniczenie realizacji nowych dróg w obrębie stoków.
Na terenach 1.MW i 1.US dopuszcza się racjonalne zagospodarowanie w strefie o cechach źródliskowych pozwalające na ochronę i utrzymanie istniejącego źródliska.

Obszar zasilania ujęć wód podziemnych w Woli Zgłobieńskiej – wskazany do ochrony przed zainwestowaniem.
Dominować winna gospodarka leśna, w tym realizacja zalesień na zboczach i skarpach o znacznym kącie nachylenia, w terenach mało przydatnych rolniczo.

4. TERENY EKSPLOATACJI POWIERZCHNIOWEJ

1.PE - obszary i tereny górnicze ropy naftowej i gazu ziemnego - utworzone stosownymi decyzjami:

1. złoża ropy naftowej w Nosówce – obszar i teren górniczy (4 365 491 m^2) „Nosówka”, utworzony decyzją MOŚZNiL nr GOSm/2148/C/94;

2. złoża gazu ziemnego w obszarze górniczym Kielanówka – Rzeszów I, którego część leży na terenie gminy - obszar (9 585 978 m^2) i teren górniczy (11 737 377 m^2) „Kielanówka – Rzeszów I", utworzony decyzją MOŚZNiL nr GK/WK/MN/1090/98 z dnia 12 marca 1998r;

Obszary są chronione przed zmianą użytkowania z uwagi na dalsze poszukiwania (badania geofizyczne, wiercenia za ropą i gazem) oraz zagospodarowanie zasobów……
Przy wszelkich pracach ziemnych i lokalizacji obiektów budowlanych, obowiązuje uwzględnienie istniejących otworów wiertniczych wraz ze strefą ochronną R min. – 50m oraz zlikwidowanych otworów wiertniczych wraz ze strefą ochronną R min. – 5m. Możliwe jest zmniejszenie strefy ochronnej, na zasadach uzgodnionych przez państwowy nadzór górniczy.
Dla terenów górniczych należy sporządzić plany zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z podjęciem przez Radę Gminy Uchwały Nr XVIII/196/04 z dnia 22 kwietnia 2004 w sprawie odstąpienia od sporządzania na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów górniczych złóż gazu ziemnego „Nosówka" i „Kielanówka – Rzeszów I", Gmina nie będzie opracowywać w/w planów.

2.PE - otwory eksploatacyjne

Obszary są chronione przed zmianą użytkowania. Przy wszelkich pracach ziemnych i lokalizacji obiektów budowlanych, obowiązuje uwzględnienie istniejących otworów wiertniczych wraz ze strefą ochronną R min. – 50m. Możliwe jest zmniejszenie strefy ochronnej, na zasadach uzgodnionych przez państwowy nadzór górniczy.

3.PE - gazociąg kopalniany.

Chroniony przed zmianą użytkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4.PE – zarejestrowane złoża wapieni litotamniowych

Tereny zarejestrowanych złóż surowców mineralnych – wapienie litotamniowe, obejmują zarejestrowane złoża surowców „Niechobrz II" i „Niechobrz Górny, posiadające karty rejestracyjne, zatwierdzone stosownymi decyzjami:

1. Decyzja Nr GT.VII-8313/15/81 z dnia 19 września 1981 roku, Urzędu Wojewódzkiego w Rzeszowie, zatwierdzająca (na obszarze ok. 4 ha) złoże wapieni litotamniowych, Niechobrz Górny;
2. Decyzja Nr OS-II-8513/11/87 z dnia 21 maja 1987 roku, Urzędu Wojewódzkiego w Rzeszowie, zatwierdzająca (na obszarze ok. 6 ha) złoże wapieni litotamniowych, Niechobrz II.

Złoża chronione przed zabudową na podstawie przepisów odrębnych. Możliwe jest eksploatacja po uzyskaniu koncesji.

5. TERENY POŁOŻONE W STREFACH OCHRONNYCH OD:

Linii energetycznych wysokich napięć: 400 KV (74m), 220 KV (46 m) i 110 KV (24 m). Wskazany zakaz inwestowania oraz zalesiania i zadrzewiania, wynikający z przepisów odrębnych. Wskazana sukcesywna likwidacja istniejących obiektów.

Gazociągu wysokoprężnego, o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wskazany zakaz inwestowania oraz zalesiania i zadrzewiania, wynikający z przepisów odrębnych. Wskazana sukcesywna likwidacja istniejących obiektów.

Kolei - teren zamknięty, strefa o szerokości (20 m) zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. TERENY POŁOŻONE W STREFACH OCHRONNY SANITARNEJ OD:

Czynnych cmentarzy (150 m i 50 m) - sposób użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi *oraz ustaleniami studium, uszczegółowionymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.*

Ujęć wód podziemnych, zgodnie z decyzjami o utworzeniu w/w stref:

Obowiązuje decyzja Starosty Rzeszowskiego Nr Oś.6223-3/2/03 z dnia 14 kwietnia 2003 roku w sprawie udzielenia pozwolenia wodno – prawnego na pobór wód podziemnych z ujęć w miejscowościach: Lutoryż (studnie S-1, S-2, S3 i S-4), Niechobrz Górny (studnia S-1) i Wola Zgłobieńska (studnie R-1, R-2, R-3 i R-4). Decyzja jest ważna do 30 czerwca 2013 r. Decyzja równocześnie:

1. **ustala strefę ochronną dla studni S-1 w Niechobrzu Górnym** o wymiarach 16 m x 16 m.
2. **utrzymuje decyzję o strefach ochronnych dla ujęcia w Lutoryżu** do czasu eksploatacji ujęcia. Strefa ochrony bezpośredniej ustalona jest dla studni S-1 o wymiarach 20x20 m, a dla studni S-1, S-2 i S-2 o wymiarach 24x24 m. Zewnętrzny teren ochrony pośredniej wyznaczony został o promieniu ok. 378 m od każdej studni. Strefa ta wymaga weryfikacji (i prawdopodobnie poszerzenia), gdyż wody czerpane są z utworów czwartorzędowych o wysokim współczynniku infiltracji, który sprzyja m.in. przenikaniu zanieczyszczeń;
3. **utrzymuje decyzję o strefie ochronnej dla ujęcia w Woli Zgłobieńskiej**. Strefa ochrony bezpośredniej dla każdej studni ustalona jest o wymiarach 20x20 m, a zewnętrzny teren strefy pośredniej o kształcie nieregularnym o wymiarach 287 m od punktu centralnego ujęcia liczony zgodnie z kierunkiem spływu wód podziemnych, 520 m od punktu centralnego ujęcia liczony przeciwnie do kierunku spływu wód podziemnych i 500 m od punktu centralnego ujęcia licząc prostopadle do kierunku spływu wód podziemnych, w jedną i drugą stronę. Decyzja w zakresie w/w stref była ważna do 31 grudnia 2004 r.

   Zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi i decyzjami o utworzeniu w/w stref.

Na terenie objętym zmianą Studium przyjętej Uchwałą Nr _____ Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia _____ r. występuje strefa ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej dla ujęcia wody powierzchniowej „Zwięczyca" z rzeki Wisłok w km67+750 i 68+000 w Rzeszowie, ustanowionej rozporządzeniem nr 6/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 10 maja 2013 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej „Zwięczyca" z rzeki Wisłok w km 67+750 i 68+000 w Rzeszowie na potrzeby Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Rzeszowie (Dz. Urz. Woj. Podka. z 2013 r. poz. 2169) z późn. zm., zmienionym rozporządzeniem Nr 3/2011 Dyrektora RZGW z dnia 28 września 2011 roku.

7. TERENY OSUWISKOWE I POTENCJALNIE OSUWISKOWE

Obejmują tereny aktywne morfodynamicznie (osuwiska), oraz potencjalnie osuwiskowe. W ich obrębie wskazany jest zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych oraz innych obiektów typu słupy napowietrznej sieci energetycznej, z uwagi na niestabilność stoków. Na zboczach, o kącie nachylenia powyżej 20°, winien obowiązywać zakaz zabudowy i realizacji nowy dróg. Tereny te przeznaczać należy pod zalesienia albo trwałe użytki zielone.

Tereny w całości wskazane są do objęcia obowiązkiem monitoringu.

Tereny przewidziane do zainwestowania, położone w zasięgu obszarów osuwiskowych i potencjalnie osuwiskowych wymagają opracowania dokumentacji geologiczno - inżynierskiej, określającej możliwość lokalizacji obiektów kubaturowych i zasady ich realizacji.

Na terenie objętym zmianą Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku zgodnie z Systemem Osłony

Przeciwosuwiskowej brak jest naturalnych zagrożeń osuwiskami. Powiat rzeszowski został zakwalifikowany do drugiego etapu prac nad mapami osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi, którego przedział czasowy to 2016-2022.
Na terenie objętym zmianą Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. zgodnie z Systemem Osłony Przeciwosuwiskowej brak jest naturalnych zagrożeń osuwiskami. Powiat rzeszowski został zakwalifikowany do drugiego etapu prac nad mapami osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi, którego przedział czasowy to 2016-2022.

D. OCHRONA KONSERWATORSKA

1. ZASOBÓW PRZYRODY

Dotyczy terenów i obiektów chronionych z mocy ustawy Prawo ochrony przyrody, takich jak:

a. Obszar Chronionego Krajobrazu Pogórza Strzyżowskiego, utworzony Rozporządzeniem Nr 35/92 Wojewody Rzeszowskiego z dnia 14 lipca 1992 roku, w sprawie zasad zagospodarowania obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa rzeszowskiego. Zmiana granic i poszerzenie w/w Obszaru, nie wymaga zmiany studium.
Zakłada się utrzymanie obszaru chronionego krajobrazu na terenie gminy Boguchwała i kontynuowanie tej formy ochrony poprzez realizację zasad określonych w w/w rozporządzeniu wojewody rzeszowskiego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
Dominującą formą użytkowania obszaru są i będą lasy, o złożonej strukturze wiekowej i gatunkowej w nawiązaniu do zróżnicowanych piętrowo warunków siedliskowych. Pozostałe dziedziny społeczno - gospodarcze, takie jak gospodarka rolna, wypoczynek, turystyka piesza i narciarska oraz krajoznawcza i dydaktyczna, będą miały charakter ekstensywny. Realizacja nowych obiektów kubaturowych związanych z obsługą szlaków turystycznych i z funkcją rekreacyjną oraz gospodarką rolną możliwa wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie dróg, w tym leśnych i szlaków turystycznych.
Wskazane jest utrzymanie istniejących obiektów z możliwością ich przeznaczenia na cele rekreacyjne.

b. Istniejących pomników przyrody, utworzonych stosownymi decyzjami:
- Niechobrz – buk zwyczajny (drzewo obumarłe), tzw. Strzelisty Buk (nr rejestru 39);
- Boguchwała – dąb czerwony (nr rejestru 106);
- Zgłobień – lipa szerokolistna (nr rejestru 170);
- Lutoryż – dąb szypułkowy (nr rejestru 230);

oraz

a. Pomników przyrody proponowanych do utworzenia, stosownymi decyzjami, zgodnie z Powszechną Inwentaryzacją Przyrodniczą (łącznie 65 drzew).
Pomniki przyrody nie mają z reguły charakteru przestrzennego, jednak zasady ich ochrony uwzględniają również najbliższe otoczenie danego obiektu.
Przewiduje się utrzymanie i kontynuowanie ochrony istniejących pomników przyrody, zgodnie z przepisami o ich utworzeniu oraz przepisami odrębnymi.

2. DÓBR KULTURY

Dotyczy zabytków chronionych z mocy ustawy O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, takich jak:

- OBIEKTY I ZESPOŁY W REJESTRZE ZABYTKÓW:

1) Boguchwała - zespół kościoła parafialnego p.w. św. Stanisława (kościół, plebania i ogrodzenie kościoła), wpisany do rejestru zabytków decyzją nr I -5340/58/76 z dnia 17 listopada 1976, KS. A – 987;
2) Boguchwała – zespół pałacowy (pałac, oficyna) wpisany do rejestru zabytków decyzją nr II-680/35/68 z dnia 31 maja 1968 r., KS. A – 335;
3) Boguchwała – późnobarokowy park wpisany do rejestru zabytków decyzją nr II-680/36/68 z dnia 29 maja 1968 r., KS. A – 336;
4) Zgłobień – zespół parkowo – dworski (spichlerz d. dwór z 2 poł. XVI w., dwór nowy I poł XIX w.), wpisany do rejestru zabytków decyzją II-840/4/75 z dnia 31 maja 1975 r., KS. A. – 905;
5) Boguchwała – młyn ul. Cicha 28, wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 5340/24/92 z dnia 18 maja 1992, KS. A – 1254;

Działalność inwestycyjna w w/w obiektach może być prowadzona na podstawie przepisów odrębnych, a wszelkie działania w obiektach i w obrębie działek, na których są usytuowane, wymagają pozwolenia WKZ.

- OBIEKTY I ZESPOŁY - wpisane do ewidencji WKZ. Wykaz w/w obiektów w „Wytycznych konserwatorskich" opracowany dla potrzeb zmiany studium, wymaga zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi aktualizacji, uwzględniającej stan istniejący oraz uzupełnienia o zespoły i obiekty, które zasługują na ochronę.

- ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE - punktowe i obszarowe stanowiska archeologiczne, proponowane do objęcia strefą ochrony archeologicznej „OW". Zakres ochrony i nadzoru archeologicznego w przypadku prowadzenia prac ziemnych na terenie określonym strefami, każdorazowo ustala Wojewódzki Konserwator Zabytków.

ROZDZIAŁ II.
KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM KOMUNIKACJI - obsługa techniczna gminy, warunkująca funkcjonowanie jej struktury przestrzennej.

Tereny będące w zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa, na których przewiduje się lokalizację inwestycji infrastrukturalnych, służących wykonywaniu zadań własnych gminy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, powinny być sukcesywnie przekazywane na własność samorządu lokalnego.
Możliwe jest ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przebiegu nowych sieci infrastruktury technicznej oraz dróg służących poprawie funkcjonowania układu komunikacyjnego, bez potrzeby zmiany ustaleń studium.

Określa się następujące zasady obsługi technicznej Gminy Boguchwała umożliwiające prawidłowy rozwój obszarów wymienionych w rozdziale I.

1. Zaopatrzenie w wodę.

a. Podstawowym źródłem wody dla celów bytowo - gospodarczych pozostaną wody powierzchniowe rzeki Wisłok, ujmowane w Zwięczycy oraz wody podziemne ze studni głębinowych w Lutoryżu, Woli Zgłobieńskiej i Niechobrzu. Tereny zabudowy rozproszonej (poza terenami wyznaczonymi do zabudowy i zabudowanymi) występujące na terenach rolnych będą generalnie zaopatrywane w wodę z indywidualnych studni. Obowiązywać winien zakaz ujmowania źródeł i źródliskowych odcinków potoków.
b. W celu lepszego wykorzystania ujęć wód głębinowych i powierzchniowych, należy połączyć je w jeden system wodociągowy. Niezbędne jest również skorygowanie stref ochrony sanitarnej dla ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wyznaczenie obszarów zasilania dla ujęć wód w Niechobrzu i Lutoryżu.

c. Prawidłowe funkcjonowanie wodociągów komunalnych, poza przebudową istniejących ujęć wymaga głównie przebudowy i uszczelnienia istniejących sieci oraz realizacji nowych.

2. Odprowadzenie ścieków i usuwanie odpadów.

a. Powstające na obszarze gminy ścieki są odprowadzane komunalną siecią kanalizacji sanitarnej na istniejącą komunalną oczyszczalnię ścieków w Rzeszowie (Rzeszów – Załęże). Alternatywnie możliwa jest przebudowa istniejącej oczyszczalni ścieków w Boguchwale oraz realizacja nowych w Zarzeczu i Zwięczycy.
b. Sieć kanalizacji sanitarnej winna być dalej rozbudowywana, i powinna objąć wszystkie obszary intensywnie zabudowane oraz większe kompleksy nowych terenów przeznaczonych pod intensywne zainwestowanie. Tereny zabudowy siedliskowej i rekreacji indywidualnej, położone w terenach rolnych i oddalone od zwartej zabudowy, mogą posiadać indywidualne rozwiązania gospodarki ściekowej.
c. Dla terenów przewidzianych do obsługi przez kanalizację komunalną, do czasu realizacji kolektorów, możliwa jest jako rozwiązanie tymczasowe realizacja indywidualnych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zbiorników szczelnych do okresowego wypróżniania, z wywozem ścieków na komunalną oczyszczalnie. Po wykonaniu kanalizacji winno obowiązywać podłączenie do niej obiektów.
d. Wody opadowe odprowadzane będą głównie systemami kanalizacji opadowej do wód powierzchniowych Wisłoka oraz jego dopływów, a także do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
e. Ścieki oraz wody opadowe wprowadzane do środowiska, winny być oczyszczone do wartości wskaźników zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.
f. Gospodarka odpadami będzie prowadzona zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Gminy Boguchwała.
g. Wszystkie powstające na obszarze gminy odpady winny być wywożone na składowisko odpadów zlokalizowane poza obszarem gminy. Należy zorganizować system segregacji odpadów komunalnych.
h. Odpady z działalności gospodarczej, winny być zagospodarowane i utylizowane w ramach tej działalności, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
i. Istniejące nieczynne składowisko w Woli Zgłobieńskie oraz wszystkie dzikie wysypiska, winny być zlikwidowane, a tereny zrekultywowane.

3. Gazownictwo.

a. Gaz ziemny do gminy będzie dostarczany z sieci krajowej gazociągami wysokoprężnymi relacji Przybyszówka – Boguchwała – Babica (Ø 150), Przybyszówka – Rzeszów (Ø 150) oraz Boguchwała – Racławówka (Ø 80). Dostawa gazu będzie się odbywać sieciami średnioprężnymi, powiązanymi z sieciami niskoprężnymi za pomocą stacji redukcyjno – pomiarowych I^0 i II^0 w Boguchwale i Racławówce.
b. Gazyfikacją zostaną objęte wszystkie obszary zabudowane i przewidziane do zainwestowania. Zabudowa siedliskowa, oddalona od zwartej zabudowy nie będzie korzystać z gazu przewodowego, natomiast odbiorcy mogą korzystać z gazu płynnego.
c. Dla umożliwienia pełnej gazyfikacji gminy wymagana jest rozbudowa sieci gazociągu średnioprężnego i budowa stacji redukcyjno – pomiarowych.
d. Realizowana sieć gazowa winna uwzględniać wykorzystanie gazu do celów grzewczych.
e. W obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku znajdują się eksploatowane gazociągi wysokiego ciśnienia, dla których obowiązują strefy kontrolowane, które dla gazociągu, dla gazociągu Ø150 Przybyszówka – Boguchwała wynoszą 2,0 m licząc od osi

przewodu w obie strony, a dla gazociągu górniczego Ø50 – 15,0 m licząc od osi przewodu w obie strony.

f. W obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. znajdują się eksploatowane gazociągi wysokiego ciśnienia DN200/DN150, dla których obowiązują strefy kontrolowane, które dla gazociągu Ø200 Przybyszówka - Boguchwała wynoszą 3,0 m, licząc od osi przewodu w obie strony, dla gazociągu Ø150 Przybyszówka – Boguchwała – 2,0 m licząc od osi przewodu w obie strony, a dla gazociągu Ø150 do WSK Rzeszów – 15,0 m licząc od osi przewodu w obie strony.

4. Elektroenergetyka

a. Na terenie gminy w ramach krajowego i regionalnego układu energetycznego funkcjonuje stacja redukcyjna 220/110/30/15 kV GPZ „Boguchwała" oraz wyprowadzone
z niej linie wysokiego napięcia: Chmielów – 220 kV, Sędziszów 110 kV, Strzyżów 110 kV, Stalowa Wola 110 kV, Dynów 110 kV, Łańcut 110 kV, Rzeszów 2x110 kV.
b. Zasilanie gminy w energię elektryczną zapewnione będzie od strony istniejącego GPZ „Boguchwała".
c. Energia dostarczana będzie do wszystkich terenów zainwestowanych i przeznaczonych pod zainwestowanie siecią średnich napięć, a bezpośrednio do odbiorców siecią niskiego napięcia.
d. Prawidłowe funkcjonowanie tego systemu, wymaga rozbudowy sieci średnich i niskich napięć wraz z budową nowych stacji transformatorowych.

e. Napowietrzne sieci, winny być przebudowane w celu zmniejszenia ich awaryjności i uciążliwości dla środowiska i mieszkańców gminy. Wskazana przebudowa istniejących linii i realizacja nowych jako kabli podziemnych. Zapis nie dotyczy zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r., na obszarze której dopuszcza się przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych na kablowe oraz stacji transformatorowych słupowych na wnętrzowe.

f. Na terenie gminy utrzymuje się tranzytową linię 400 kV Widełka – Krosno.

g. W obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku występuje kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

h. W obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. występują linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia, dla których obowiązują pasy technologiczne o szerokości: po 10,0 m po obu stronach osi linii elektroenergetycznej 110 kV i po 5,5 m po obu stronach osi linii elektroenergetycznej 15 kV.

5. Ciepłownictwo.

a. Podstawowym źródłem ciepła dla gminy będzie gaz.
b. Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie na bazie kotłowni własnych oraz kotłowni lokalnych..
c. Możliwe jest wykorzystanie innych niż gaz źródeł ciepła. Winien obowiązywać zakaz stosowania paliw o wysokiej emisji zanieczyszczeń.

6. Telekomunikacja i teletechnika.

a. Utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci telekomunikacyjne i teletechniczne (w tym magistralę światłowodową Kraków - Rzeszów – Przemyśl – granica państwa, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz budowy nowych, w zależności od potrzeb;
b. Obowiązywać winna realizacja sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych za pomocą linii napowietrznych, kanalizacji teletechnicznej, przyłączy kablowych ziemnych i innych dostępnych rozwiązań.

7. Komunikacja.

Rozwój układu komunikacyjnego, jako jednego z podstawowych systemów wpływających na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój gminy, winien zmierzać w kierunku przebudowy i rozbudowy istniejącego układu drogowo - ulicznego.

a. **Podstawowy układ drogowy**, zapewniający przeprowadzenie przez gminę ruchu tranzytowego, tworzyć będą:
   1. droga ekspresowa dwujezdniowa **(S -19)** relacji Kuźnica Białostocka – Białystok – Lublin – Rzeszów – Barwinek o wskazanej szerokości w liniach rozgraniczających 100 m. Wskazana realizacja estakad przy realizacji skrzyżowań z drogami niższej kategorii oraz przejść nad obniżeniami terenu;
   2. realizacja drogi ekspresowej wymaga budowy węzła i połączenia ulicy Podkarpackiej w Rzeszowie z drogą ekspresową S 19 (droga o przewidywanej kategorii – wojewódzkiej i przewidywanej klasie głównej o wskazanej szerokości w liniach rozgraniczających 35 m). Na załącznikach graficznych przedstawiono wariant preferowany przez gminę, zabezpieczając teren dla realizacji drugiego wariantu.
   3. projektowany odcinek w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 878 o wskazanej klasie głównej i szerokości w liniach rozgraniczających 35 m, łączący Gminę Tyczyn z istniejącą drogą krajową Nr 9. Alternatywnym rozwiązaniem jest połączenie Gminy Boguchwała z Gminą Tyczyn drogą kategorii gminnej, powiatowej lub wojewódzkiej o wskazanej klasie zbiorczej i szerokości w liniach rozgraniczających 20 – 25 m lub klasie lokalnej i szerokości w liniach rozgraniczających 15 m, włączonej poprzez drogę krajową nr 9 do drogi ekspresowej S – 19;
   4. ulica główna **(G)** w ciągu drogi krajowej nr 9 Radom – Barwinek o wskazanej szerokości w liniach rozgraniczających 30 m. Możliwa jest się zmiana kategorii drogi na wojewódzką.

5. w obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. projektowana obwodnica miasta Rzeszowa w klasie **(G)** stanowiąca kontynuację przebiegu dróg zaprojektowanych na terenie Rzeszowa. Dopuszcza się etapowanie realizacji tej drogi poprzez lokalizację w jej przebiegu drogi lokalnej (L) w zakresie niezbędnym, stanowiącym rozwiązania optymalne dla obsługi komunikacyjnej przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości realizacji drogi w klasie (G). W ramach etapowania dopuszcza się obniżenie klasy drogi do zbiorczej (Z) lub lokalnej (L). Do czasu realizacji danego etapu lub w przypadku braku realizacji drogi dopuszcza się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie rolne ze wskazaniem jako elementu informacyjnego planowanego przebiegu lub niższą klasę drogi.

Zgodnie z przepisami ustawy prawo ochrony środowiska, wskazanym jest wprowadzenie obszarów ograniczonego użytkowania od dróg krajowych i wojewódzkich.

b. **Podstawowy układ drogowo - uliczny**, zapewniający obsługę komunikacyjną gminy, tworzyć będą:
   1. drogi powiatowe (wskazana klasa zbiorcza - KZ) istniejące Nr 1340, Nr 1388, Nr 1391, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1434, 1435, 1436 o wskazanej szerokości w liniach rozgraniczających od 15 – 25 m;
   2. drogi powiatowe (wskazana klasa zbiorcza - KZ) projektowane, o wskazanej szerokości w liniach rozgraniczających od 15 – 20 m; na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. dopuszcza się drogi klasy lokalnej (KL);
   3. drogi gminne (wskazana klasa lokalna - KL), istniejące od Nr 108151 do Nr 108195 o wskazanej szerokości w liniach rozgraniczających od 10 – 15 m, w zależności od konfiguracji terenu i istniejącego zainwestowania; na obszarze

zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. dopuszcza się drogi klasy dojazdowej (KD);

4. drogi gminne (wskazana klasa lokalna - KL), projektowane, o wskazanej szerokości w liniach rozgraniczających od 10 – 15 m, w zależności od konfiguracji terenu i istniejącego zainwestowania; na obszarze; na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia2 sierpnia 2018 r. dopuszcza się drogi klasy dojazdowej (KD);

Konieczna jest przebudowa istniejącej sieci drogowej oraz realizacja nowych dróg i ulic, zapewniających lepszą dostępność i obsługę obszarów zainwestowanych i przewidzianych do zainwestowania.

W związku z realizacją drogi ekspresowej S-19, nie przewiduje się likwidacji istniejących dróg powiatowych, stanowiących połączenie wschodniej i zachodniej części gminy Boguchwała. Przebudowa w/w dróg powiatowych oraz dróg gminnych w rejonie przebiegu drogi ekspresowej, następować będzie po opracowaniu projektu budowlanego w/w drogi, na zasadach określonych przez zarządcę drogi i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. dla dróg wychodzących w kierunku drogi ekspresowej S19 nie przewiduje się nowych skrzyżowań.

Dla poprawy warunków ruchu, przewiduje się realizację węzłów drogowych na najbardziej obciążonych skrzyżowaniach oraz bezkolizyjnych skrzyżowań ulic z liniami kolejowymi.

c. **Szlaki i ścieżki rowerowe** o wskazanej szerokości min. 2,0 m, będą realizowane głównie w liniach rozgraniczających dróg.
Przy przebudowie istniejących dróg, możliwa jest realizacja ścieżek nie wyznaczonych na rysunku studium, w liniach rozgraniczających tych dróg. Możliwa jest również realizacja ścieżek rowerowych w terenach rolnych i leśnych, terenach zieleni urządzonej i parkowej oraz terenach wskazanych do zabudowy.
W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy przewidzieć szlaki i ścieżki rowerowe nad Wisłokiem, przy drodze powiatowej do Niechobrza oraz wzdłuż dróg do terenów rekreacyjnych.

d. **W zakresie komunikacji kolejowej** - istniejąca linii kolejowa relacji Rzeszów - Jasło – teren zamknięty, obowiązują przepisy odrębne.
Możliwe jest wykorzystanie w/w linii dla szybkiej kolei podmiejskiej.

e. **KS - tereny parkingów** wyznaczone w studium.

ROZDZIAŁ III.
KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA.

1. Określa się, iż polityka w zakresie kształtowania środowiska - poza działaniami związanymi z realizacją infrastruktury ekologicznej i realizacją zasady eliminacji zagrożeń „u źródła” - winna uwzględnić dostosowanie zasad gospodarowania do wydzielonych obszarów i terenów w strukturze funkcjonalno – przestrzennej gminy oraz stref ochrony konserwatorskiej, jak również ochronę zachowawczą obszarów i obiektów cennych przyrodniczo i kulturowo.

2. Polityka rozwoju społeczno - gospodarczego, prowadzona przez władze samorządowe na terenie gminy**,** będzie stwarzać warunki dla:
   a. racjonalnego i oszczędnego gospodarowania terenem i zasobami przyrody;
   b. racjonalnego prowadzenia działalności produkcyjno - usługowej, dostosowanej do uwarunkowań przyrodniczych obszaru i winna być prowadzona na zasadach:

- wykluczenia technologii wodo i energochłonnych;
- likwidacji zanieczyszczenia „u źródła”, przez modernizację technologii i konsumpcji, neutralizację zanieczyszczeń, zmianę nośników energii w kierunku czynników ekologicznych, ograniczanie ilości wytwarzanych odpadów i wdrażania recyklingu, modernizacji takich systemów jak ciepłowniczy czy komunikacyjny;
- kompleksowego wyposażenia terenów w systemy i urządzenia ochronne, w szczególności zbiorcze systemy kanalizacyjne i w koniecznych wypadkach w obiekty do podczyszczania ścieków, a także obiekty służące unieszkodliwianiu odpadów.

c. sanacji wartości tkwiących w zasobach kulturowych - zwłaszcza historycznych zespołów pałacowo - parkowych - określających rangę gminy w regionie podkarpackim i ich strukturę funkcjonalną;
d. rozwoju rolnictwa, leśnictwa i rekreacji, na zasadach ekologicznych;
e. uwzględnienia i wykorzystywania (wynikających z przepisów prawnych) uprawnień samorządów i administracji rządowej do ustalania wymogów ekologicznych wobec podmiotów gospodarujących na terenie gminy;
f. stworzenia warunków (organizacyjnych i ekonomicznych) do realizowania i korzystania z niekonwencjonalnych rozwiązań ekologicznych np. nowych źródeł energii (elektrownie wodne, urządzenia wykorzystujące energię słońca i wiatru);
g. zagęszczenia sieci istniejącego monitoringu oraz uruchomienie monitorowania pozostałych, nie badanych dotychczas elementów środowiska dla obserwowania skutków
i dynamiki zmian środowisku, powodowanych aktywnością społeczno - gospodarczą.

3. Polityka w stosunku do obszarów rolnych, prowadzona przez władze samorządowe będzie uwzględniać:
   a. ochronę otwartych przestrzeni rolnych posiadających wysokie walory produkcyjne, krajobrazowe i widokowe, będących także obszarami źródliskowymi i strefami ciągów ekologicznych, a zagrożonych negatywnymi skutkami zjawisk erozyjno – osuwiskowych, poprzez m.in. zwiększanie powierzchni trwałych użytków zielonych w obrębie stoków, utrzymanie zadrzewień oraz wprowadzenie właściwej struktury upraw;
   b. budowanie systemów obsługi rolnictwa i rozbudowę wachlarza usług z otoczenia rolnictwa uwzględniających specyfikę rozdrobnionej produkcji rolniczej;
   c. tworzenie gminnego zasobu gruntów, oraz działania minimalizujące skutki rozdrobnienia gospodarstw rolnych i działek;
   d. budowanie specyficznych systemów obsługi i rozbudowy usług z otoczenia rolnictwa uwzględniających specyfikę rozdrobnionej produkcji rolniczej;
   e. przydatność rolniczą poszczególnych kompleksów gleb, dotychczasowe tradycje, w tym sadownicze i ogrodnicze, konieczność ochrony środowiska przyrodniczego oraz zachowania walorów krajobrazowych.
   f. rozwój rolnictwa ekologicznego, co pozwoli zarówno na polepszenie stanu środowiska, jak i poprawę jakości produkowanej żywności (zdrowa żywność).

4. Polityka w stosunku do przyrodniczych obszarów lub obiektów chronionych, prowadzona przez władze samorządowe będzie uwzględniać:
   a. kontynuację konserwatorskiej ochrony przyrody w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych szczególną ochroną (obszar krajobrazu chronionego, pomniki przyrody);
   b. realizację nowych form konserwatorskiej ochrony przyrody, np. zwiększenie liczby pomników przyrody, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody;

   Sposób zagospodarowania terenów objętych ochroną określony jest w przepisach stanowiących o ich utworzeniu. W obszarach i obiektach przewidywanych do ochrony, sposób zagospodarowania winien być uzgodniony z konserwatorem przyrody.

5. Polityka w zakresie kształtowania terenów zieleni urządzonej prowadzona przez władze samorządowe, będzie uwzględniać:
   a. zwiększenie powierzchni terenów zieleni urządzonej przy obiektach użyteczności publicznej - urzędy, biura, szkoły, zakłady, place, parkingi itp., w formie skwerów, zieleńców i zadrzewień grupowych z urządzeniami typu parkowego;
   b. tworzenie sprzyjających warunków dla zwiększenia powierzchni zadrzewień śródpolnych, przydomowych oraz zadrzewień przeciwwiatrowych.

6. Polityka w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego prowadzona przez władze samorządowe, będzie uwzględniać:
   a. strefy ochrony konserwatorskiej (do utworzenia ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego):
      1.. strefy ochrony konserwatorskiej „A" - obejmujące zespoły i obiekty wpisane do rejestru zabytków wraz z otoczeniem oraz inne najcenniejsze obiekty wpisane do ewidencji.
      2…strefy otuliny zespołów i obiektów „B" - obejmujące zespoły i obiekty cenne kulturowo, nie wpisane do rejestru zabytków oraz tereny sąsiadujące ze strefami ochrony konserwatorskiej „A".
      3....strefy ochrony archeologicznej „OW" - obejmujące stanowiska archeologiczne.
      4…strefy ochrony ekspozycji „E" - obejmujące tereny, których sposób zagospodarowania ma wpływ na ekspozycję zespołów i obiektów zabytkowych w krajobrazie.
      5…strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K" – (nie przedstawione na rysunku studium). Zasady ochrony krajobrazu kulturowego winny być ustalone miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
   b. ochronę przestrzeni przekształconych historycznie, z wieloma elementami kulturowymi, zwłaszcza w miejscowościach Lutoryż, Niechobrz, Zwięczyca i Zgłobień.
   c. działania zmierzające do estetyzacji wnętrz urbanistycznych i architektonicznych.

   Dla ochrony wartości dziedzictwa i krajobrazu kulturowego najistotniejsze jest zapewnienie warunków dla kontynuacji procesu zagospodarowania obszaru (zespołów osadniczych, siedlisk, form zabudowy, przestrzeni otwartej) na zasadach ciągłości kulturowej.

ROZDZIAŁ IV.
OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO

1. Inwestycje o znaczeniu lokalnym.

Na terenie gminy, przewidywane są do realizacji inwestycje służące wykonywaniu zadań własnych gminy i mające służyć poprawie jej sytuacji społeczno – gospodarczej. Tereny będące w zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa, na których przewiduje się lokalizację takich inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami, powinny być sukcesywnie przekazywane na własność samorządu lokalnego.

Poniższy wykaz uwzględnia zadania, zgodnie z Planem lokalnym rozwoju lokalnego Gminy Boguchwała, takie jak:

a. Ochrona wód powierzchniowych w strefie ujęcia wody pitnej dla miasta Rzeszowa;
b. Realizacja infrastruktury technicznej – sieci kanalizacyjne, wodociągowe, gazowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków;
c. Modernizacja oczyszczalni ścieków w Boguchwale i budowa nowych;
d. Budowa nowych studni głębinowych – możliwa na całym obszarze gminy, zgodnie z projektem prac geologicznych;

e. Rozbudowa i budowa obiektów użyteczności publicznej, w tym placówki kulturalno – oświatowe, sale koncertowe i wystawowe, amfiteatry, place zabaw, biblioteki, kryte pływalnie i baseny, stadiony i boiska sportowe, centrum informacji turystycznej;
f. Budowa i modernizacja systemu dróg gminnych, w tym przystanki, pobocza, rowy, miejsca parkingowe, oznakowanie i oświetlenie dróg;
g. Budowa ścieżek rowerowych wraz z zapleczem;
h. Ochrona przeciwpowodziowa na lokalnych ciekach wodnych, w tym regulacja cieków wodnych oraz budowa rowów melioracyjnych, polderów, zbiorników retencyjnych, wałów przeciwpowodziowych;
i. Kompleksowe uzbrojenie terenów, celem tworzenie warunków dla rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw
j. Utworzenie inkubatorów przedsiębiorczości;
k. Rozwój drobnej przedsiębiorczości, poprzez tworzenie warunków dla realizacji bazy dla przetwórstwa i grup producenckich oraz zbytu, w tym budowa targowisk gminnych;
l. Budowa Centrum Wspierania Inicjatyw Lokalnych;
m. Rewitalizacja otoczenia Zespołu Pałacowo – Parkowego w Boguchwale;
n. Budowa centrum wypoczynku weekendowego „Zimna Woda”;
o. Utworzenie Parku Przemysłowego „Dolina Lubczy”, poprzez tworzenie warunków do rozwoju;
p. skreślony
q. Budowa centrum Sportowo – Rekreacyjnego „Wisłoczysko” i Wędkarskie Eldorado;
r. Rekultywacja terenów zdegradowanych, w tym likwidacja dzikich wysypisk;
s. Zagospodarowanie i wykorzystanie lokalnych zasobów naturalnych;
t. Przygotowanie planów zalesień.

2. **Inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym.**
Na terenie gminy, przewidywane są do realizacji inwestycje zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa, takie jak:
a. Budowa drogi ekspresowej S 19 relacji Kuźnica Białostocka – Białystok – Lublin – Rzeszów – Barwinek;
b. Przebudowa drogi krajowej Nr 9;
c. Budowa węzła i połączenia ulicy Podkarpackiej w Rzeszowie z drogą ekspresową S 19 (o wskazanej kategorii wojewódzkiej);
d. Przebudowa i elektryfikacja linii kolejowej Rzeszów – Jasło;
e. Rozbudowa i przebudowa gazociągów średnioprężnych;
f. Poszerzenie cmentarza komunalnego;
g. Poszerzenie istniejących obszarów górniczych ropy i gazu;
h. Regulacja rzek i potoków;
i. Utworzenie strefy ochrony sanitarnej dla ujęcia powierzchniowego wody w Zwięczycy dla miasta Rzeszów;
j. Powiększenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pogórza Strzyżowskiego, obejmującego Strzyżowsko – Sędziszowski OChK;
k. Ochrona korytarza ekologicznego doliny Wisłoka;
l. Kablowanie linii energetycznych na obszarach o szczególnych walorach krajobrazowych i przyrodniczych;
m. Utworzenie szlaków kulturowych, takich jak: karpacki szlak katolicki, karpacki szlak kultury żydowskiej, karpacki szlak śladami dawnej kultury mieszczańskiej i magnackiej;
n. Ochrona konserwatorska pałacu w Boguchwale, Zespołu dworskiego w Zgłobniu i kościoła rzymsko – katolickiego w Boguchwale.

ROZDZIAŁ V.
POLITYKA W ZAKRESIE OPRACOWANIA PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

A. Na obszarze Gminy w latach 1996 – 2004 **przyjęto** Uchwałami Rady Gminy w Boguchwale, następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:
   1. Wieś Zarzecze, plan przyjęty Uchwałą Nr LIII/309/98 Rady Gminy w Boguchwale dnia 26 maja 1998 roku;
   2. Wieś Zwięczyca, plan przyjęty Uchwałą Nr LIII/308/98 Rady Gminy w Boguchwale dnia 26 maja 1998 roku;
   3. Wieś Boguchwała - Koreja, plan przyjęty Uchwałą Nr LIII/415/02 Rady Gminy w Boguchwale dnia 10 października 2002 roku;

   Na obszarach objętych w/w planami, polityka lokalizacyjna będzie prowadzona na podstawie ich ustaleń. Ustalenia tych planów są nadal obowiązujące i uwzględnione w ustaleniach studium.

B. Na obszarze Gminy Boguchwała zgodnie z Uchwałami Rady Gminy w Boguchwale **wdrożono procedurę formalno – prawną** dla następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
   Wieś Boguchwała - Uchwała Nr XLIII/292/01 z 28 czerwca 2001 roku i Uchwała Nr XLIII/290/01 z 28 czerwca 2001 roku, (łącznie 2 plany).
   Wieś Kielanówka i Racławówka – Uchwała Nr XLII/496/2013 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 14 sierpnia 2013 r.
   Na obszarach objętych w/w planami, polityka lokalizacyjna będzie prowadzona na podstawie ich ustaleń, dopiero po zatwierdzeniu planów przez Radę Gminy. Postanowienia przesądzające o przeznaczeniu terenów, określone w uchwałach Rady Gminy o przystąpieniu do opracowania planów są uwzględnione w ustaleniach studium.

C. Na obszarze gminy Boguchwała, polityka w zakresie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie prowadzona zgodnie z przepisami Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszary, dla których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych:

Zgodnie z art. 14. ust.7. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w studium określa się obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych):

1. zgodnie z ustawą **prawo geologiczne i górnicze** - art.53. ust.1, dla terenu górniczego sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w trybie określonym odrębnymi przepisami, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej.
   a. teren górniczy ropy naftowej w Nosówce – obszar i teren górniczy o pow. 4 365 491 m^2) „Nosówka”, utworzony decyzją MOŚZNiL nr GOSm/2148/C/94;
   b. teren górniczy gazu ziemnego - obszar górniczy Kielanówka – Rzeszów I, którego część leży na terenie gminy - obszar (9 585 978 m^2) i teren górniczy (11 737 377 m^2) „Kielanówka – Rzeszów I”, utworzone decyzją MOŚZNiL nr GK/WK/MN/1090/98 z dnia 12 marca 1998r;

   Zakłada się dalszą **eksploatację w/w złóż**, dla których utworzone są w związku z eksploatacją tereny i obszary górnicze. Dopuszcza się poszerzenie granic terenów i obszarów górniczych.
   W związku z podjęciem przez Radę Gminy Uchwały Nr XVIII/196/04 z dnia 22 kwietnia 2004 w sprawie odstąpienia od sporządzania na terenie gminy miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego terenów górniczych złóż gazu ziemnego „Nosówka” i „Kielanówka – Rzeszów I”, Gmina nie będzie opracowywać w/w planów.

2. zgodnie z ustawą **o ochronie gruntów rolnych i leśnych** - art.7.ust.1., przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
   Należy opracowywać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ustalone na rysunku Nr 2. - „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, wymagające wyłączeń z produkcji rolnej.
   W planach tym należy uwzględnić:

   1. W terenach oznaczonych symbolami 1.MN:
      a. Wskazane podstawowe przeznaczenie terenu - budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne realizowane na działkach o wskazanej min. powierzchni 1000 m^2. Możliwe jest zmniejszenie w/w powierzchni działek w zależności od istniejących podziałów i ukształtowania terenu;
      b. realizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego na już wydzielonych działkach o mniejszej powierzchni;
      c. realizację na bazie istniejącej zabudowy zagrodowej, gospodarstw agroturystycznych, nastawionych na wypoczynek weekendowy;
      d. przeznaczenie dopuszczalne - usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem działek o pow. poniżej 1000 m^2; na których należy wprowadzić zakaz lokalizacji usług;
      e. przeznaczenie dopuszczalne - usługi komercyjne lub publiczne, realizowane w obiektach wolnostojących lub w wypadku usług komercyjnych dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na działkach o wskazanej min. pow. 1500 m^2, a drobna wytwórczość nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej, na działkach o wskazanej min. pow.2000 m^2;
      f. wskazana realizacja usług jako obiektów dwukondygnacyjnych wolnostojących, a obiektów drobnej wytwórczości jako budynków parterowych wolnostojących (jedna kondygnacja nadziemna);

   2. W terenach oznaczonych symbolami 2.MN:
      a. Wskazane podstawowe przeznaczenie terenu - budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne realizowane na działkach o wskazanej min. powierzchni 1000 m^2 i zagrodowe realizowane na działkach o wskazanej min. powierzchni 2000 m^2. Możliwe jest zmniejszenie w/w powierzchni działek w zależności od istniejących podziałów i ukształtowania terenu;
      b. realizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego na już wydzielonych działkach o mniejszej powierzchni;
      c. realizację na bazie istniejącej zabudowy zagrodowej, gospodarstw agroturystycznych, nastawionych na wypoczynek weekendowy;
      d. przeznaczenie dopuszczalne - usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem działek o pow. poniżej 1000 m^2; na których należy wprowadzić zakaz lokalizacji usług;
      e. przeznaczenie dopuszczalne - usługi komercyjne lub publiczne, realizowane mogą być w obiektach wolnostojących lub w wypadku usług komercyjnych dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na działkach o wskazanej min. pow. 1500 m^2, a drobna wytwórczość nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej, na działkach o wskazanej min. pow.2000 m^2;
      f. wskazana realizacja usług jako obiektów dwukondygnacyjnych wolnostojących, a obiektów drobnej wytwórczości jako budynków parterowych wolnostojących (jedna kondygnacja nadziemna);

3. W terenach oznaczonych symbolami 3.MN:
   a. Wskazane podstawowe przeznaczenie terenu - budownictwo mieszkaniowe rezydencjonalne, realizowane na działkach o wskazanej min. powierzchni 3000 m^2. Możliwe jest zmniejszenie w/w powierzchni działek w zależności od istniejących podziałów i ukształtowania terenu, jednak nie mniejszych niż 2000 m^2.
   b. realizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego na już wydzielonych działkach o mniejszej powierzchni;
   c. przeznaczenie dopuszczalne - usługi podstawowe, realizowane jako obiekty parterowe wolnostojące, zgodnie z przepisami odrębnymi, na działkach o wskazanej min. pow. 2000 m^2;
   d. wskazany zakaz realizacji usług komercyjnych lub publicznych oraz drobnej wytwórczości.

4. W pozostałych terenach oznaczonych symbolami CC, UP, UC, PP, UT, MM, WS, US/UT, ZU, ZC należy przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględnić ustalenia rozdziału I. - Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Obszary, dla których gmina Boguchwała zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

Zgodnie z art. 10. ust.2. pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w studium określa się obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego):

Ze względu na istniejące uwarunkowania i konieczność uporządkowania istniejącej zabudowy, ustala się sukcesywne opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla:

1. **Terenów przewidzianych do rewitalizacji**, obejmujących zdegradowane obiekty i obszary o wysokich wartościach kulturowych, w tym częściowo do objęcia ochroną konserwatorską.
   Ustala się obowiązek objęcia programem rewitalizacji:
   a. teren zespołu pałacowego w Boguchwale wraz z terenem d. stawu i późnobarokowym parkiem, zespołem kościoła parafialnego p.w. św. Stanisława, współczesną zabudową WODR i blokami mieszkaniowymi;
   b. zespół parkowo – dworski w Zgłobniu wraz z zespołem kościoła parafialnego i stawem oraz istniejącymi obiektami usługowymi;
   c. zespół dworski w Nosówce.
   Należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące w/w tereny oznaczone graficznie na rysunku studium Nr 2. W planach należy uwzględnić:
   a. orientacyjnie wyznaczone granice obszarów;
   b. przeznaczenie terenów dla realizacji inwestycji celu publicznego z możliwością lokalizacji usług komercyjnych jako uzupełniających;
   c. zmianę sposobu użytkowania obiektów zabytkowych na cele związane z kulturą i administracją publiczną;
   d. zgodnie z obowiązującymi przepisami, sukcesywne przekazywanie na własność samorządu lokalnego terenów będących w zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa, na których przewiduje się lokalizację inwestycji celu publicznego, służących wykonywaniu zadań własnych gminy.

2. **Terenów rolnych należących do systemu przyrodniczego**, położonych w większości w Obszarze Chronionego Krajobrazu przewidzianych do utrzymania w dotychczasowym użytkowaniu rolnym i do zalesień.
   Należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące tereny rolne z istniejącą zabudową siedliskową oraz tereny do zainwestowania oznaczone na rysunku studium Nr 2 symbolem ML i UT. W planach należy:
   a. Określić tereny, dla których zostanie wprowadzony zakaz zabudowy w tym zabudowy związanej z produkcją rolną
   b. określić zakres utrzymania istniejącej zabudowy siedliskowej na cele budownictwa rekreacji indywidualnej oraz ewentualne poszerzenie terenów o w/w funkcji;
   c. dopuścić możliwość realizacji nowej zabudowy rekreacji indywidualnej, na działkach o wskazanej pow. powyżej 2000 m^2;
   d. określić zakres utrzymania istniejących siedlisk i obiektów, oraz realizacji nowych obiektów produkcyjnych, w tym inwentarskich i gospodarczych w istniejących siedliskach;
   e. wprowadzić zakaz ujmowania źródeł i źródliskowych odcinków potoków dla pozyskania wody;
   f. ustalić system obsługi komunikacyjnej terenów;
   g. wprowadzić zakaz realizacji nowych ciągów komunikacyjnych, za wyjątkiem dróg dojazdowych do pól i lasów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
   h. ustalić lokalizację urządzonych ciągów spacerowych i szlaków rowerowych, rekreacji konnej i innych;
   i. ustalić na stokach o dużym kącie nachylenia zakres zmian w sposobie użytkowania gruntów w kierunku trwałych użytków zielonych lub zalesień.

3. **Terenów przewidzianych dla sportów zimowych.**
   Należy opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący tereny z istniejącą infrastrukturą narciarską i nowe do zainwestowania na cele związane ze sportami zimowymi. W planie należy uwzględnić:
   a) Wskazane podstawowe przeznaczenie terenu - tereny narciarskie (sporty zimowe);
   b) Wprowadzenie zakazu realizacji inwestycji nie związanych z obsługą narciarstwa i realizacji bazy noclegowej;
   c) Lokalizację obiektów związanych z obsługą sportów zimowych, parterowe - zaplecze sanitarne, gastronomiczne i techniczne, w sposób nie kolidujący i uwzględniający istniejące i projektowane trasy zjazdowe i wyciągi narciarskie;
   d) obowiązek indywidualnego rozwiązania utylizacji ścieków;
   e) obowiązek lokalizacji parkingów i miejsc postojowych.

4. **Terenów przewidzianych do zalesień**, o ile będą uwzględnione w programie zalesień lub zadrzewień i nie będą zalesione na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

5. **Terenów przewidzianych dla lokalizacji usług komercyjnych** m. in związanych ze sportem i rekreacją z dopuszczeniem obiektów kubaturowych (US/UT) oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, (tzw. Żabnik). Przy opracowywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy uwzględnić ustalenia rozdziału I. - Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. wyznaczone zostały obszary, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. Ich lokalizacja może wystąpić na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W terenach 1.UC/R lokalizacja może nastąpić w przypadku realizacji usług komercyjnych o różnym charakterze.

Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr _____ Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia ____ r. wyznaczone zostały obszary, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. Ich lokalizacja może wystąpić na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

6. **Terenów przewidzianych dla lokalizacji mieszkalnictwa** (tzw. Koreja 3). Przy opracowywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy uwzględnić ustalenia rozdziału I. - Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

ROZDZIAŁ VI.
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ.

Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

ROZDZIAŁ VII.
OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.

Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku nie występują obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.
Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. nie występują obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.
Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr ____ Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia ___ r. nie występują obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

ROZDZIAŁ VIII.
OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.

Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.
Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.
Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr _____ Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia ___ r. nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

ROZDZIAŁ IX.
OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.

Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr ____ Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia ____ r. nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

ROZDZIAŁ X.
OBSZARY ZDEGRADOWANE.

Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.
Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.
Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr _____ Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia _____ r. nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.

ROZDZIAŁ XI
GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.

Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.
Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.
Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr _____ Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia ____ r. nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.

ROZDZIAŁ XII.
OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.

Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.
Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. obszarami przestrzeni publicznych są tereny dróg publicznych w klasie KL oraz KD, tereny ciągów pieszych KP, jak również tereny zieleni urządzonej 2.ZU, tereny wskazane do lokalizacji usług komercyjnych związanych z rekreacją z dopuszczeniem obiektów kubaturowych 1.US, a także tereny zieleni urządzonej z alternatywnym przeznaczeniem rolnym 2.ZU/R w przypadku realizacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego usług komercyjnych i zieleni urządzonej.
Wyznaczone obszary zieleni urządzonej zlokalizowane są głównie wzdłuż cieków wodnych, natomiast usługi związane z rekreacją zlokalizowane są w północnej części miejscowości Kielanówka przy drodze powiatowej oraz w części wschodniej przy granicy z miastem Rzeszowem. Mają one stworzyć przestrzeń do wypoczynku dla mieszkańców gminy.
Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr _____ Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia _____ roku nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

ROZDZIAŁ XIII.
OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.

Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku znajdują się obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. występują grunty rolne objęte ochroną przed zmianą przeznaczenia na mocy przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych – grunty klas I, II i III. Grunty chronione pokrywają praktycznie cały obszar przedmiotowej zmiany Studium. Kierunki zagospodarowania przestrzennego wskazują uzupełnienie istniejących zespołów zabudowy wzdłuż istniejących dróg oraz nowe tereny zabudowy wyznaczone w związku z realizacją projektowanej drogi S19 oraz drogi wojewódzkiej.
Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. znajdują się obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr _____ Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia _____ roku nie występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

ROZDZIAŁ XIV.
WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku ustala się następujące wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- określenie granic terenów wyłączonych spod zabudowy;
- dbałość o realizację wydzielonych terenów zieleni urządzonej w terenach zabudowy mieszkaniowej;
- użyte w niniejszej zmianie studium pojęcie „zabudowa” odnosi się jedynie do budynków;
- ustalając przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, należy uwzględnić lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania;
- należy określić rodzaje usług podyktowane estetyką otoczenia i jego charakterem;
- należy zapewnić optymalny układ komunikacyjny;
- określając parametry dla funkcji budowlanych należy zwrócić szczególną uwagę na uwarunkowania wynikające z sąsiedniego zagospodarowania;
- dopuszcza się utrzymanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji innych niż określone w studium, jeżeli wynikają one ze stanu faktycznego.

Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. ustala się następujące wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- określenie granic terenów wyłączonych spod zabudowy;
- zachowanie istniejącej sieci ulic i dróg wpisujących się w naturalnie ukształtowaną konfigurację terenu;
- dbałość o realizację wydzielonych terenów zieleni urządzonej w terenach zabudowy mieszkaniowej;
- użyte w niniejszej zmianie studium pojęcie „zabudowa” odnosi się jedynie do budynków;
- ustalając przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, należy uwzględnić lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania;
- należy określić rodzaje usług podyktowane estetyką otoczenia i jego charakterem;
- należy zapewnić optymalny układ komunikacyjny;
- określając parametry dla funkcji budowlanych należy zwrócić szczególną uwagę na uwarunkowania wynikające z sąsiedniego zagospodarowania;

- dopuszcza się utrzymanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji innych niż określone w studium, jeżeli wynikają one ze stanu faktycznego.

Na obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr ____ Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia _____ r. ustala się następujące wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- określenie granic terenów wyłączonych spod zabudowy;
- zachowanie istniejącej sieci ulic i dróg wpisujących się w naturalnie ukształtowaną konfigurację terenu;
- ustalając przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, należy uwzględnić lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania;
- należy określić rodzaje usług podyktowane estetyką otoczenia i jego charakterem;
- należy zapewnić optymalny układ komunikacyjny;
- określając parametry dla funkcji budowlanych należy zwrócić szczególną uwagę na uwarunkowania wynikające z sąsiedniego zagospodarowania;
- dopuszcza się utrzymanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji innych niż określone w studium, jeżeli wynikają one ze stanu faktycznego.

ROZDZIAŁ XV.
INTERPRETACJA ZAPISÓW STUDIUM

W obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku w stosunku do tekstu i rysunku studium przyjmuje się następującą interpretację:

- w związku z ogólnością mapy topograficznej, na której sporządzono studium nie jest możliwe precyzyjne wyznaczenie granic terenów, dlatego mogą występować niewielkie przesunięcia w stosunku do granicy działki ewidencyjnej i faktycznej lokalizacji zagospodarowania; ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co umożliwi dokładne zlokalizowanie granicy terenu inwestycyjnego w odniesieniu do granicy działki inwestycyjnej;
- wskazane w studium przebiegi sieci infrastruktury technicznej są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych lub projektów technicznych;
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz ich strefy ochronne stanowią element informacyjny, dopuszcza się zmiany w uzasadnionych przypadkach;
- w studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania każdego z terenów, tzn., że określone na rysunku kierunków studium przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne przeznaczeniu dominującemu i pogarszać warunków jego funkcjonowania;
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się, aby funkcja dopuszczona w danym terenie wyznaczonym w studium, nie będąca podstawowym kierunkiem przeznaczenia, stanowiła przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- określenie tereny zabudowy mieszkaniowej dotyczy dominujących rodzajów zabudowy, na terenach tych mogą być lokalizowane także i inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego oraz lokalizacje nie przeciwstawne formie podstawowej, a w tym głównie usługi, zieleń oraz elementy infrastruktury społecznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;

- podane parametry są traktowane jako orientacyjne w uzasadnionych przypadkach, w oparciu o szczegółowe analizy terenowe sporządzone na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, mogą ulec zmianie.

W obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r w stosunku do tekstu i rysunku studium przyjmuje się następującą interpretację:

- w związku z ogólnością mapy topograficznej, na której sporządzono studium nie jest możliwe precyzyjne wyznaczenie granic terenów, dlatego mogą występować niewielkie przesunięcia w stosunku do granicy działki ewidencyjnej i faktycznej lokalizacji zagospodarowania; ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co umożliwi dokładne zlokalizowanie granicy terenu inwestycyjnego w odniesieniu do granicy działki inwestycyjnej;
- układ komunikacyjny wskazany na rysunku kierunków studium ma przebieg orientacyjny i nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego;
- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w szczególności dopuszcza się korekty przebiegu wyznaczonych dróg publicznych, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczania i budowy tych dróg;
- wskazane w studium przebiegi sieci infrastruktury technicznej są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych lub projektów technicznych;
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz ich strefy ochronne stanowią element informacyjny, dopuszcza się zmiany w uzasadnionych przypadkach;
- w studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania każdego z terenów, tzn., że określone na rysunku kierunków studium przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne przeznaczeniu dominującemu i pogarszać warunków jego funkcjonowania;
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się, aby funkcja dopuszczona w danym terenie wyznaczonym w studium, nie będąca podstawowym kierunkiem przeznaczenia, stanowiła przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- określenie tereny zabudowy mieszkaniowej dotyczy dominujących rodzajów zabudowy, na terenach tych mogą być lokalizowane także i inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego oraz lokalizacje nie przeciwstawne formie podstawowej, a w tym głównie usługi, zieleń oraz elementy infrastruktury społecznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- podane parametry są traktowane jako orientacyjne w uzasadnionych przypadkach, w oparciu o szczegółowe analizy terenowe sporządzone na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, mogą ulec zmianie.

W obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr ____ Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia _____ r. w stosunku do tekstu i rysunku studium przyjmuje się następującą interpretację:

- w związku z ogólnością mapy topograficznej, na której sporządzono studium nie jest możliwe precyzyjne wyznaczenie granic terenów, dlatego mogą występować niewielkie przesunięcia w stosunku do granicy działki ewidencyjnej i faktycznej lokalizacji zagospodarowania; ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co umożliwi dokładne zlokalizowanie granicy terenu inwestycyjnego w odniesieniu do granicy działki inwestycyjnej;
- w studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania każdego z terenów, tzn., że określone na rysunku kierunków studium przeznaczenie terenu oznacza

funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne przeznaczeniu dominującemu i pogarszać warunków jego funkcjonowania;
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się, aby funkcja dopuszczona w danym terenie wyznaczonym w studium, nie będąca podstawowym kierunkiem przeznaczenia, stanowiła przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- podane parametry są traktowane jako orientacyjne, w uzasadnionych przypadkach, w oparciu o szczegółowe analizy terenowe sporządzone na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, mogą ulec zmianie.

ROZDZIAŁ XVI.
UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Obszar zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr XXXIV.422.2016 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 29 grudnia 2016 roku położony jest w północno-wschodniej części gminy Boguchwała w miejscowościach Kielanówka.

W porównaniu z dotychczasowym Studium, wprowadzono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarze zmiany. Jest to zarówno istniejąca już zabudowa jak i nowo projektowana. Lokalizacja tych terenów wynika z ich bezpośredniego sąsiedztwa z miastem Rzeszowem i chęci przyciągnięcia nowych mieszkańców zróżnicowaną ofertą mieszkaniową.

Przyjęte rozwiązania mają na celu przede wszystkim aktywizację terenu poprzez uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej, jednocześnie nie pogarszając jakości środowiska i nie obniżając estetyki otoczenia.

Rysunek Studium został zmieniony w granicach zgodnych z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XLII/495/2013 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 14 sierpnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Boguchwała.

Obszar zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LVI.745.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. położony jest w północno-wschodniej części gminy Boguchwała w miejscowościach Kielanówka i Racławówka. W związku z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, jakim jest budowa drogi ekspresowej S19 relacji Kuźnica Białostocka – Białystok – Lublin – Rzeszów – Barwinek oraz budową węzła wraz z połączeniem ulicy Podkarpackiej w Rzeszowie z drogą ekspresową S19 (o wskazanej kategorii wojewódzkiej), przystąpiono do zmiany Studium zgodnie z Uchwałą Nr XLII/495/2013 z dnia 14 sierpnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Boguchwała. Realizacja tych dróg w znaczący sposób zmieni sposób zagospodarowania terenów do niego przyległych i zwiększy zainteresowanie inwestorów w tym obszarze, co powoduje konieczność zmiany Studium i dostosowania go do umożliwienia rozwoju gminy.

W porównaniu z dotychczasowym Studium, wprowadzono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w północnej części obszaru zmiany. Jest to zabudowa nowoprojektowana. Lokalizacja tych terenów wynika z ich bezpośredniego sąsiedztwa z miastem Rzeszowem i chęci przyciągnięcia nowych mieszkańców zróżnicowaną ofertą mieszkaniową.

Wprowadzono również tereny usług komercyjnych w południowej części obszaru zmiany Studium. Ich lokalizacja wynika z położenia przy projektowanym węźle drogi S19 z drogą wojewódzką. W niedalekiej przyszłości będzie to bardzo atrakcyjny teren dla inwestorów, dlatego umożliwiono jego zagospodarowanie w kierunku usług.

Przyjęte rozwiązania mają na celu przede wszystkim aktywizację terenu poprzez uzupełnienie programu usług oraz nowej zabudowy mieszkaniowej, lokalizację potencjalnych inwestycji gospodarczych oraz tworzenie miejsc rekreacji, jednocześnie nie pogarszając jakości środowiska i nie obniżając estetyki otoczenia.

Rysunek Studium został zmieniony w granicach zgodnych z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XLII/495/2013 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 14 sierpnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Boguchwała.

Rysunek Studium został zmieniony w granicach zgodnych z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XXLI.506.2017 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 25 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Boguchwała.

Obowiązujące dotychczas Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, nie wyczerpywało wszystkich możliwości rozwoju w obszarze objętym zmianą oraz nie spełniało wszystkich oczekiwań lokalnej społeczności w zakresie profilu i zasięgu wytyczonych w Studium obszarów funkcjonalno - przestrzennych. Przy opracowaniu Zmiany studium kierowano się kryteriami wynikającymi ze stanu istniejącego, szeregu uwarunkowań, w tym przepisów odrębnych - szczególnie w zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody, dóbr kultury. Rozstrzygnięcia planistyczne nastąpiły przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego i zapewnienia zrównoważonego rozwoju. Oznacza to, że poszerzone tereny budowlane nie będą negatywnie wpływać na wartości środowiska, przyrody, środowiska kulturowego, i walory krajobrazowe.
Uzupełniono tereny w niezbędne wskaźniki zabudowy.
Aktualnie brak jest audytu krajobrazowego na obszarze województwa podkarpackiego, stąd brak uregulowań i innych odniesień do problematyki tego audytu. Analizy wykazane w dokumencie studium podlegającego zmianie zachowują swoją aktualność i nie wymagają zmian.
Zmiana Studium nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.