

Małop.06.453.2809

2009.07.26 zm.wyn.z Małop.2009.373.2679 § 32
 zm.wyn.z Małop.2009.374.2683 § 39

**Uchwała* Nr XLVI/383/2006
Rady Gminy w Michałowicach**

z dnia 31 maja 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru I.

(Kraków, dnia 2 sierpnia 2006 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) na wniosek Wójta Gminy Michałowice, Rada Gminy w Michałowicach stwierdzając zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice uchwalonego uchwałą Nr XXIV/200/2004 Rady Gminy Michałowice z dnia 30 września 2004 r. **uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice, dla Obszaru I obejmującego wsie: Górna Wieś, Kończyce, Kozierów, Michałowice, Wilczkowice, Zerwana; część wsi: Książniczki, Masłomiąca, Młodziejowice, Pielgrzymowice, Raciborowice, Sieborowice, Więclawice Dworskie, Więclawice Stare, Wola Więclawska, Zagórzycze Dworskie, Zagórzycze Stare, Zdzieszawice, zwany dalej "planem".**

Rozdział I

USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Ustalenia planu dotyczą obszaru I, którego granice zostały ustalone w załączniku graficznym do uchwały Nr XXV/208/2004 Rady Gminy Michałowice z dnia 19 listopada 2004 roku.

2. Obszar I objęty planem obejmuje wsie: Górna Wieś, Kończyce, Kozierów, Michałowice, Wilczkowice, Zerwana oraz część wsi: Książniczki, Masłomiąca, Młodziejowice, Pielgrzymowice, Raciborowice, Sieborowice, Więclawice Dworskie, Więclawice Stare, Wola Więclawska, Zagórzycze Dworskie, Zagórzycze Stare, Zdzieszawice.

3. Obszar I, o którym mowa w ust. 1 został przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Zakres regulacji zawartych w planie obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; **§ 15-§ 34**
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; **§ 6**
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; **§ 7**
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; **§ 8**
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; **§ 9**
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy; **§ 10**
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych; **§ 11**
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym; **§ 12**
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy; **§ 15-§ 34**

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; **§ 13**
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów; **§ 14**
- 12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; **§ 42.**

2. Na podstawie analizy stanu istniejącego ustala się, że na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie zachodzą przesłanki do określenia pozostałych regulacji wymienionych w art. 15, ust 2 i 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - skorowidz ustaleń planu, pełniący rolę identyfikatora przepisów zawartych w niniejszej uchwale w odniesieniu do poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami w części graficznej;
- 2) załącznik Nr 2 - rysunek planu w skali 1:2000 ustalający podstawowe przeznaczenia terenu;
- 3) załącznik Nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Michałowicach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Michałowicach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
- 5) załącznik Nr 5 - wykaz obiektów i zespołów zabytkowych ujętych w rejestrze zabytków oraz wpisanych do ewidencji zabytków występujących w obszarze opracowania planu;
- 6) załącznik Nr 6 - wykaz stanowisk archeologicznych I i II kategorii występujących w obszarze opracowania planu.

4. Ustalenia planu zawarte w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 3 obowiązują łącznie.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) oznaczenia ogólne:
 - a) granice obszaru objętego planem;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
 - c) symbole identyfikujące teren;
- 2) oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) oznaczenie dotyczące kompozycji:
 - a) dominanty;
 - b) punkty i ciągi widokowe.

6. W planie wyznaczono następujące strefy obejmujące obszary (określone na rysunku planu), w których obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenów:

- 1) strefa "P" - ochrony Parków Krajobrazowych **§ 7, ust. 1,**
- 2) strefa "OD" - zakazu budowania nowych obiektów budowlanych **§ 7, ust. 1,**
- 3) strefa "T" - ochrony technicznej wokół urządzeń i sieci magistralnych **§ 7, ust. 2,**
- 4) strefy "F" i "G" - od urządzeń specjalnych **§ 7, ust. 2,**
- 5) pas izolujący teren cmentarny "C" - obejmujący tereny wokół cmentarzy **§ 7, ust. 3,**
- 6) strefy "D" i "E" - ochrony zasobów wód śródładowych podziemnych i powierzchniowych **§ 7, ust. 5,**
- 7) strefy "A" i "K" - ochrony i rewaloryzacji wysokich wartości kulturowych **§ 8, ust. 3,**
- 8) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych "O" **§ 11 ust. 1,**
- 9) obszary zagrożone powodzią "ZZ" **§ 11 ust. 2,**
- 10) strefa "Ku" - uciążliwości komunikacyjnych **§ 13 ust. 5.**

§ 3. 1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu należy interpretować w granicach terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, z uwzględnieniem: ustaleń rysunku planu, o których mowa w § 2 ust. 4 i 5:

- 1) ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale I,
- 2) ustaleń zawartych w rozdziale II dotyczącym zasad zagospodarowania terenu,
- 3) ustaleń zawartych w rozdziałach III - IV,
- 4) wyznaczenie stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, tras sieci urządzeń liniowych oraz terenów innych urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w rozdziale III i IV uchwały,

nie wymaga zmiany niniejszego planu. Jednocześnie warunkiem zachowania zgodności tych inwestycji z planem jest utrzymanie określonych na rysunku zasad przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń z nimi związanych co oznacza, że przebiegi i lokalizacje mogą być uszczegółowione na etapie decyzji administracyjnych lecz nie mogą być sprzeczne z ustalonymi w planie zasadami zagospodarowania terenów określonymi w Rozdziale II oraz z zasadami uzbrojenia terenu ustalonymi w rozdziale IV.

2. Określone w § 2 ust. 1 pkt. 1 przeznaczenie terenu obejmuje:

- przeznaczenie podstawowe w rozumieniu § 4 ust. 1 pkt 7,
- przeznaczenie dopuszczalne w rozumieniu § 4 ust. 1 pkt 8.

3. Teren położony w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi przeznacza się wyłącznie na cele mieszczące się w przeznaczeniu podstawowym, lub na cele przeznaczenia dopuszczalnego w ustalonych wskaźnikach przy zachowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przepisami odrębnymi.

4. Na rysunku planu tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami identyfikacyjnymi zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem określonym w § 5 i opisanym w rozdziale I.

5. Jeżeli w ustaleniach planu przywołano aktualnie obowiązujące akty prawne - w przypadku nowelizacji tych aktów bądź wprowadzenia aktów zamiennych, należy stosować przepisy zgodne z obowiązującym stanem prawnym.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) "**uchwale**" - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Michałowicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) "**planie**" - należy przez to rozumieć ustalenia planu wymienione w § 1 i § 2 o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) "**przepisach odrębnych**" - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) "**rysunku planu**" - należy przez to rozumieć rysunek Nr 1 stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 5) "**liniach rozgraniczających**" - rozumie się przez to linie oznaczające nieprzekraczalne granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) "**liniach zabudowy**" - rozumie się przez to linie oznaczające granice terenu, poza którą nie można sytuować nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych;
- 7) "**przeznaczeniu podstawowym**" - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako przeważające na wyznaczonym terenie, na rzecz, którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami;
- 8) "**przeznaczeniu dopuszczalnym**" - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który dopuszczony został na wyznaczonym terenie jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego na warunkach określonych w planie;
- 9) "**strefach**" - należy przez to rozumieć obszary, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów inne niż warunki określone dla przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 10) "**strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej**" - należy przez to rozumieć strefę zabytkowych układów przestrzennych oraz krajobrazu, która obejmuje bądź układy o wybitnej wartości zabytkowej, bądź obszary krajobrazu naturalnego lub kulturowego o dużych walorach krajobrazowych;
- 11) "**strefie częściowej ochrony konserwatorskiej**" - należy przez to rozumieć obszar obejmujący wyznaczone tereny, na których obowiązują zasady ochrony konserwatorskiej określone na podstawie odrębnych przepisów o ochronie zabytków i dóbr kultury;
- 12) "**strefie ekspozycji krajobrazowej**" - należy przez to rozumieć strefę, w której nadrzędną zasadą jest ochrona otwarc widokowych, umożliwiających ekspozycję elementów krajobrazu naturalnego i kulturowego;
- 13) "**działce budowlanej**" - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. (Działka budowlana nie jest rozumiana jako działka ewidencyjna (w skład jednej działki ewidencyjnej może wchodzić kilka działek budowlanych albo część działki budowlanej);

- 14) **"usługach"** - rozumie się przez to usługi realizowane przez podmioty niepubliczne i publiczne z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, przemysłu, rzemiosła produkcyjnego, urzędów i obiektów turystyki oraz inne służące realizacji celu publicznego, polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie obiektów dla urzędów, organów władzy lokalnej, administracji, szkół publicznych, niepublicznych także publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, straży pożarnej, obiektów kultury i kultu, oraz inne usługi o zbliżonym charakterze np. usługi niematerialne (konsulting, prawne, biurowe, reklamowe itp.);
- 15) **"ochronie środowiska" i "zrównoważonym rozwoju"** - należy przez to rozumieć zasady określone w przepisach odrębnych;
- 16) **"braku uciążliwości wprowadzanego programu"** - należy przez to rozumieć inwestycje, które nie stwarzają możliwości pogorszenia stanu środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 17) **"dojazdach nie wydzielonych"** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego. Przebieg tych dojazdów może być korygowany na etapie regulacji i podziału własności;
- 18) **"intensywności zabudowy"** - należy przez to rozumieć parametr efektywnego wykorzystania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej (I) ustalony na podstawie proporcji: sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej w zewnętrznym obrysie murów (Po) do powierzchni terenu w granicach działki budowlanej (lub działek budowlanych) jako terenu przeznaczanego na cele inwestycyjne, wchodzącej w obszar ustalenia w ramach projektu jego zagospodarowania (T). Na poddaszu użytkowym nie wlicza się do powierzchni (Po), powierzchni liczonej do wysokości 1,4m w świetle pomieszczenia, a pomiędzy 1,4m a 2,20m liczy się 50% powierzchni;
Wskaźnik intensywności zabudowy:
- 19) **"powierzchni biologicznie czynnej"** - w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 20) **"wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej"** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu, która nie może być zabudowana powierzchniowo lub kubaturowo (także w głąb gruntu) w ramach powierzchni terenu inwestycji. Do procentowego obliczenia udziału powierzchni biologicznie czynnej wlicza się 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 21) **"zieleni urządzonej"** - należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły zieleni (w tym również o charakterze izolacyjnym) obejmujące: drzewa, krzewy, trawniki i kwietniki, skomponowane pod względem estetycznym i plastycznym wg projektu zieleni, stanowiącego składnik projektu zagospodarowania terenu w projekcie budowlanym; w tym również oznaczone na rysunku Planu - tereny wzdłuż pasów drogowych (niezależnie od szpalerów drzew lokalizowanych w pasach drogowych), oraz w poszczególnych terenach - pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy;
- 22) **"wysokości budynku"** - lub jego części służącej do określenia maksymalnego pionowego wymiaru budynku zgodnie z przepisami odrębnymi
- 23) **"drogi publiczne"** - rozumie się przez to jedną z kategorii dróg określonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 24) **"drogi wewnętrzne"** - rozumie się przez to drogi ogólnodostępne niezaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych (drogi dojazdowe w osiedlach mieszkaniowych, drogi do gruntów rolnych i leśnych). Dla dróg wewnętrznych w osiedlach mieszkaniowych i dojazdach do budynków przyjmuje się ustalenia dotyczące parametrów technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 25) **"terenie"** - rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 26) **"terenie inwestycji"** - należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwoleniu na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 27) **"terenie zamkniętym"** - teren w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 28) **"dostęp do drogi publicznej"** - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi poprzez istniejący lub projektowany wjazd, albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności drogowej (dojazd niewydzielony), spełniającej warunki przepisów odrębnych;
- 29) **"obiekcie małej architektury"** - rozumie się przez to obiekty w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 30) **"wartość nieruchomości"** - należy przez to rozumieć wartość rynkową nieruchomości ustaloną na

podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami;

- 31) "**dominanta**" - obiekt budowlany lub budowla wyróżniająca się swoją wysokością i formą architektoniczną w stosunku do otaczającej przestrzeni;
- 32) "**hałasie**" - rozumie się przez to dźwięki o częstotliwościach od 16 Hz do 16.000 Hz;
- 33) "**poziomie hałasu**" - rozumie się przez to równoważny poziom dźwięku A wyrażony w decybelach (dB);
- 34) "**oddziaływaniu na środowisko**" - rozumie się przez skutki wprowadzania zmian wynikających z działalności ludzi i ingerencji w zastanym środowisku, przy czym to również oddziaływania na zdrowie ludzi;
- 35) "**system bezściółkowy**" - rodzaj technologii hodowli zwierząt, w którym ilość wyprodukowanego nawozu w stosunku do posiadanego areалу użytków rolnych przekracza ilość 170kG azotu (N) w czystym składniku na 1ha rzeczywistej powierzchni użytków rolnych;
- 36) "**odpadach**" - rozumie się przez to odpady w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 37) "**odpadach niebezpiecznych**" - rozumie się przez to odpady niebezpieczne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 38) "**magazynowanie odpadów**" - rozumie się przez to czasowe przetrzymywanie lub gromadzenie odpadów przed ich transportem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem;
- 39) "**unieszkodliwianie odpadów**" - rozumie się przez to poddanie odpadów procesom ograniczającym szkodliwe oddziaływanie na środowisko określonym na podstawie przepisów odrębnych;
- 40) "**polach elektromagnetycznych**" - rozumie się przez to pole elektryczne, magnetyczne oraz elektromagnetyczne o częstotliwościach od 0 Hz do 300 GHz;
- 41) "**ściekach**" - rozumie się przez to ścieki, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 42) "**zabytku**" - rozumie się przez to zabytki w rozumieniu przepisów odrębnych o ochronie zabytków i dóbr kultury;
- 43) "**zabytku archeologicznym**" - rozumie się przez to zabytek archeologiczny w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 5. W tekście i na rysunku planu stosuje się następujące symbole identyfikacyjne:

- MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o obniżonej intensywności (§ 15),
- MN,U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obiektami usługowymi (§ 16),
- MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§ 17),
- MRj** - tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§ 18),
- U** - tereny zabudowy usługowej (§ 19),
- UR** - tereny turystyki i rekreacji (§ 20),
- URW** - tereny turystyki wodnej (§ 21),
- US** - tereny sportu i rekreacji (§ 22),
- R** - tereny rolnicze (§ 23),
- RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (§ 24),
- P** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (§ 25),
- ZN** - tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody (§ 26),
- ZL** - tereny lasów oraz zalesień **ZL1** (§ 27),
- ZP** - tereny zieleni urządzonej (§ 28),
- ZC** - tereny cmentarzy (§ 29),
- WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych (§ 30),
- KS** - tereny obsługi komunikacji samochodowej (§ 31),
- KDS, KDGP, KDZ, KDL, KDD** - tereny dróg publicznych (§ 32),
- KDW** - tereny dróg wewnętrznych (§ 32),
- KP** - tereny parkingów (§ 32),
- W** - tereny infrastruktury technicznej (§ 33),
- IS** - tereny urządzeń specjalnych (§ 34).

Rozdział II

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru I opracowania planu:

- 1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz dążenie do wykorzystania istniejących obiektów przy zmianie ich funkcji poprzez ich adaptację, odbudowę, przekształcenia i rozbudowę dla nowych funkcji przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
- 2) w celu powstrzymania procesu rozwoju zabudowy rozproszonej wprowadza się zakaz lokalizacji nowego zainwestowania kubaturowego w terenach, na których nie zostało ono przewidziane niniejszym planem i przepisami odrębnymi. Jednocześnie istniejącą zabudowę rozproszoną przeznacza się do zachowania lub adaptacji z możliwością odbudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków oraz lokalizacji nowych budynków uzupełniających istniejące zainwestowanie tj. garaży i budynków gospodarczych przy spełnieniu rygorów, jakie obowiązują dla zabudowy mieszkaniowej określone w rozdziale III, § 15 - 33;
- 3) wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: I.F.MNU.07, I.F.MNU.08, I.F.MNU.36, I.F.MNU.09, I.F.MNU.10, I.F.MNU.11, I.F.MNU.12, I.F.MNU.15, I.I.MNU.05, I.I.MNU.06, I.I.MNU.07, I.I.MNU.08, I.I.MNU.09, I.I.MN.18, I.I.MN.21, I.I.MN.22, I.I.MN.23, I.I.MN.24, I.I.MN.25, I.I.MN.26, I.I.MN.27, I.I.MN.28, I.I.MN.29;
- 4) ochronę elementów wyróżniających rzeźbę i pokrycie terenu poprzez:
 - a) wpisanie realizowanych obiektów w istniejące ukształtowanie terenu;
 - b) ochronę wartościowych egzemplarzy drzewostanu poprzez zachowanie ich w otoczeniu realizowanej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - c) kształtowanie formy architektonicznej nowych obiektów kubaturowych i inżynierskich powinno nawiązywać do wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej krajobrazu w tym: gabarytów obiektów, kształtu dachów oraz faktury użytych materiałów;
- 5) w obrębie całego obszaru opracowania planu obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów komercyjnych handlowo-usługowych, w tym obiektów handlu hurtowego, których powierzchnia sprzedaży - przekracza 2000 m²;
- 6) w przypadkach uzasadnionych nieregularnym kształtem, wielkością działki lub istniejącym zagospodarowaniem, warunkami wynikającymi z zainwestowania na sąsiednich działkach; dopuszcza się zabudowę działki bezpośrednio w jej granicy lub w innej odległości od granicy działki, przy zachowaniu pozostałych norm i standardów wyznaczonych planem w dostosowaniu do uwarunkowań wynikających ze stanu istniejącego i przepisami odrębnymi, a także interesem osób trzecich.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska - w zakresie ochrony walorów krajobrazowych i warunków klimatycznych:

- 1) obowiązek przestrzegania zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska we wszelkich poczynaniach inwestycyjnych;
- 2) **ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych:**
 - a) dla terenów MN, MRj, URW, UR, US- 60%;
 - b) dla MN,U oraz MW,U,P, RU, KP- 30%;
- 3) wprowadza się konieczność ochrony i odnowy:
 - a) charakterystycznych zadrzewień towarzyszących ciągom komunikacyjnym;
 - b) otulin biologicznych cieków i zbiorników wodnych;
 - c) istniejących zalesień i zadrzewień towarzyszących zabudowie;
 - d) istniejących pomników przyrody;
 - e) zabytkowych parków dworskich;
 - f) obiektów chronionych w trybie ustawy o ochronie przyrody - 9 drzew pomnikowych w parku podworskim w Młodziejowicach; wiąz szypułkowy 4 szt., po 1 szt.; dąb szypułkowy, buk zwyczajny, dereń jadalny, kasztanowiec, lipa drobnolistna (numery rejestru od 17/1 do 17/9), oraz założeń ogrodowych chronionych z mocy ustawy o ochronie dóbr kultury;
- 4) wprowadza się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;

- 5) dla władającego nieruchomością przyległą do powierzchniowych wód publicznych ustala się obowiązek umożliwienia dostępu do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem wód oraz dla ustawiania znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych;
- 6) wprowadza się zakaz przeznaczania pod zainwestowanie kubaturowe obszarów położonych w odległości minimum 15 m od linii brzegowej cieków i zbiorników, dopuszcza się wykorzystanie tego terenu pod zieleń w tym ogródki przydomowe, zieleń ozdobną i obiekty małej architektury. Wprowadza się ochronę (racjonalne użytkowanie) siedlisk przyrodniczych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 7) w celu ochrony krajobrazu i przyrody ustala się **strefę "P"- ochrony Parków Krajobrazowych** o zasięgu określonym na rysunku planu:
 - a) w obszarze objętym planem występują: Dłubniański Park Krajobrazowy oraz fragment Parku Dolinki Krakowskie jako elementy Jurajskich Parków Krajobrazowych;
 - b) w obszarze Parków wprowadza się następujące ustalenia:
 - ochrona różnorodności biologicznej i krajobrazowej,
 - ochrona zasobów kulturowych (w tym obiektów zabytkowych),
 - ograniczenie zainwestowania kubaturowego na terenach położonych wzdłuż doliny rzeki Dłubni,
 - dla rzek, jezior, i innych zbiorników ustala się zakaz budowy nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej,
 - ochrona przed powodzią istniejącej zabudowy zlokalizowanej w dolinie rzeki Dłubni w sposób nie powodujący utraty naturalnego charakteru doliny,
 - zachowanie zabytkowych zespołów parkowych, w tym szczególnie wpisanych do rejestru zabytków,
 - rewaloryzację terenów o dysharmonijnym krajobrazie,
 - rozwój turystyki i wypoczynku (szlaki turystyki pieszej, ścieżki rowerowe, konne, parkingi),
 - ochrona przed zniszczeniem istniejących pomników przyrody,
 - zakaz lokalizacji inwestycji - przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi - wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko; z wyjątkiem inwestycji komunikacyjnych i infrastruktury technicznej w tym stacji bazowych,
 - zachowanie istniejących kompleksów leśnych oraz wprowadzanie zalesień przy dopuszczeniu ich dalszego powiększania na gruntach o niskiej bonitacji (tj. kl. IV-VI)" w terenach osuwiskowych, zdegradowanych, o dużych spadkach,
 - ochrona ciągów ekologicznych tworzonych przez cieki wodne wraz z ich obudową biologiczną,
 - ochrona zieleni w terenach zainwestowanych.

Powyższe wiąże się z:

 - ograniczeniem: intensywności użytkowania rolniczego, bezściółkowej hodowli zwierząt, prowadzenia na dużych obszarach upraw monokulturowych,
 - ścisłym dostosowaniem form i intensywności rolnictwa do naturalnych możliwości środowiska przyrodniczego,
 - ochroną drzewostanów najstarszych i najcenniejszych ekologicznie, wyeliminowanie rębni zupełnych;
- 8) w celu spełnienia wymogów określonych w Rozporządzeniu Nr 82/05 Wojewody Małopolskiego z dnia 29 grudnia 2005r. w sprawie Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2006 r. Nr 50 poz. 282) ustala się **strefę "OD"- zakazu budowania nowych obiektów budowlanych** o zasięgu określonym na rysunku planu. W obszarze objętym strefą zakazuje się budowy nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej, a także inwestycji celu publicznego. Istniejące zainwestowanie pozostawia się do adaptacji, remontów;
- 9) w celu zapewnienia ochrony obszarów o wysokich walorach przyrodniczych oraz powiązań między nimi ustala się **pasma powiązań ekologicznych** o zasięgu określonym na rysunku planu. W ramach tego obszaru ustala się:
 - zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych poza obszarami dopuszczającymi zabudowę zgodnie z przeznaczeniem terenu;
 - zakaz wycinki drzew, magazynowania lokalizacji wysypisk śmieci, melioracji i obniżania poziomu

wód, lokalizacji parkingów powyżej 20 stanowisk;

- możliwość dokonywania zalesień i zadrzewień na gruntach o najniższej przydatności rolniczej (kl. IV - VI), celem wzbogacenia flory przy wykorzystaniu gatunków rodzimych;
- wprowadza się zakaz realizacji ogrodzeń trwałych na podmurówkach, dopuszcza się wyłącznie realizację ogrodzeń ekologicznych w formie żywopłotów oraz ażurowych konstrukcji drewnianych, umożliwiających przemieszczanie się dziko żyjącej małej zwierzyny;
- istniejące budynki mieszkaniowe i gospodarcze pozostawia się do zachowania lub adaptacji z możliwością polepszenia ich standardów, przy zapewnieniu rygorów, jakie obowiązują dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej określone w rozdziale II, § 6 - 14.

2. Ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska - w zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi:

- 1) dla istniejącego i wprowadzanego programu usługowego i produkcyjnego oraz i innych obiektów działalności gospodarczej ustala się konieczność by prowadzona przez poszczególne podmioty działalność i związana z nią uciążliwość zamykała się w granicach działki użytkownika a emisje nie przekraczały obowiązujących standardów jakości środowiska (powyższe dotyczy także hałasu szczególnie w odniesieniu do terenów mieszkaniowych oraz urządzeń wymienionych w art. 114 ust. 2, pkt. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.);
- 2) ustala się, że dla terenów, na których zostanie stwierdzone przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu, wymagana jest realizacja zabezpieczeń technicznych (szpalery drzew, kurtyny i ekrany akustyczne, nowe rozwiązania techniczne) w celu obniżenia emitowanego poziomu hałasu do dopuszczalnego;
- 3) w obszarze Gminy na podstawie art. art. 113, 114 ustawy Prawo ochrony środowiska wskazuje się tereny wyznaczone niniejszym planem dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia, dla których określone zostały dopuszczalne poziomy hałasu. Dla tych terenów należy przyjmować najniższy poziom hałasu ustalony dla funkcji dominującej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej (**MW, MN, MRj**) - tereny, których przeznaczeniem jest mieszkalnictwo,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obiektami usługowymi (**MN, U**),
 - c) dla zabudowy usługowej (**U, URW**) - tereny przeznaczone pod działalność usługową,
 - d) dla budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz domów opieki społecznej tereny usług (**U**) oraz te tereny, dla których ustalenia dopuszczają lokowanie wymienionych funkcji (szkoły, przedszkola, domy opieki społecznej);
- 4) w celu ochrony osób i mienia ustala się **strefę "T"- ochrony technicznej wokół urządzeń i sieci magistralnych** o zasięgu określonym na rysunku planu Nr 1 zasięg strefy, zróżnicowany w zależności od rodzaju sieci, przyjęty został na podstawie przepisów odrębnych;
 - a) w strefie wprowadza się ograniczenia dotyczące zakazu lokalizacji obiektów budowlanych kubaturowych, w tym szczególnie przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - b) jako preferowane formy użytkowania gruntów w ramach strefy określa się grunty rolne, łąki. Jednocześnie w obszarze strefy wprowadza się zakaz nasadzania drzewostanu z wyjątkiem dopuszczenia wprowadzenia niewielkich zadrzewień dla obszaru związanego z liniami elektroenergetycznymi 110 i 220 kV jedynie w przypadku doboru gatunków o wysokości nie przekraczającej 2m;
 - c) istniejące obiekty pozostawia się do adaptacji. Dopuszcza się polepszenie standardu poprzez remont, przebudowę pod warunkiem uzgodnienia każdorazowo stosownych warunków technicznych z zarządcą sieci;
- 5) w celu ochrony środowiska przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się **strefy "F", "G" od urządzeń specjalnych** dla potrzeb lotnictwa - Radiolatarnia VOR/DME:
 - a) "G" - strefa ochronna I stopnia przebiegająca na wysokościach od 2,2 m do 6 m nad poziomem ziemi. Strefa ta będzie rozpościerać się dookoła w promieniu 12 m od Radiolatarni, mieszcząc się w granicach obszaru o symbolu IS;
 - b) "F" strefa ochronna II stopnia przebiegająca na wysokościach od 1,4 m do 19 m nad poziomem ziemi. Strefa ta będzie rozpościerać się dookoła w promieniu 40 m;Zasady przebywania ludności w poszczególnych strefach ochronnych i zagospodarowania tych stref regulują przepisy odrębne.

3. Ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska - w zakresie ochrony sanitarnej:

- 1) w celu ochrony osób i mienia ustala się **pas izolujący teren cmentarny "C"** - obejmujący tereny wokół cmentarzy o zasięgu określonym na rysunku planu Nr 1. Zasięg pasa został określony na podstawie przepisów odrębnych, w dostosowaniu do istniejących warunków wyposażenia terenów w wodociąg. W sytuacji braku wodociągu obsługującego zabudowę, odległość budynków mieszkalnych od granicy terenów cmentarnych nie może być mniejsza niż 150 m. W sytuacji obsługi zabudowy mieszkaniowej w wodę z wodociągu, odległość obiektów mieszkalnych i innych określonych w przepisach odrębnych od granicy terenów cmentarnych nie może być mniejsza niż 50m;
W strefie wprowadza się:
 - a) zakaz lokalizacji nowych obiektów mieszkalnych i usługowych z wyjątkiem zakładów rzemieślniczych takich jak kamieniarstwo itp. oraz obiekty związane z funkcją cmentarza, obiekty małej architektury, parkingi itp.;
 - b) jako preferowane formy użytkowania gruntów w ramach strefy określa się zielenią urządzoną;
- 2) nakazuje się konieczność wyposażenia terenów budowlanych w sieci i urządzenia kanalizacji sanitarnej i opadowej.

4. Ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska - w zakresie warunków ekologicznych:

- 1) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych obiektów i urządzeń z zakresu przemysłu, wytwórczości, składowania i innych obiektów, które niosą zagrożenie dla powietrza, wód i gleb oraz które nie gwarantują dotrzymania obowiązujących norm. Jednocześnie ustala się, że w przypadku istniejących obiektów usługowych, produkcyjnych oraz innych obiektów, których działalność przekracza powszechnie obowiązujące normy wymagana jest realizacja urządzeń i instalacji skutecznie redukujących emisje względnie dokonanie zmiany technologii ograniczających emisje;
- 2) wprowadza się zakaz składowania i przetwarzania odpadów, złomu i zużytych pojazdów oraz składowania substancji i surowców mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych oraz lokalizacji instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych w tym składowania odpadów niebezpiecznych oraz instalacji do unieszkodliwiania odpadów innych niż niebezpieczne niezależnie od zastosowanej metody;
- 3) celem ograniczenia zanieczyszczeń powietrza w zakresie niskiej emisji z procesów spalania paliw stałych w indywidualnym systemie zaopatrzenie w ciepło obiektów, ustala się stosowanie ekologicznych nośników energii jak energia elektryczna, gaz butlowy, ziemny, lekki olej opałowy lub korzystania z odnawialnych źródeł energii itp. Dopuszcza się wykorzystanie tradycyjnych źródeł energii cieplnej jak koks, węgiel opałowy, miał węglowy, drewno opałowe;
- 4) ustala się konieczność likwidacji "dzikich" wysypisk odpadów oraz dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką odpadami w ramach przyjętych i obowiązujących gminnych planów gospodarki odpadami;
- 5) w okresie prowadzenia robót ziemnych związanych z realizacją programu usługowego i produkcyjnego wprowadza się wymóg składowania warstwy próchnicznej gleby (co najmniej IV klasy bonitacyjnej) celem jej późniejszego wykorzystania w rekultywacji;
- 6) w zakresie odległości hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych od budynków obowiązują przepisy odrębne w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg przeciwpożarowych.

5. Ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska - w zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) W celu zapewnienia warunków ochrony wysokiej jakości wody pitnej ustala się **strefy "D"- ochrony wód podziemnych**, oraz strefy wynikające z lokalizacji obszaru ochronny ujęcia wody dla Krakowa z rzeki Dłubni w Raciborowicach, **"E1"- ochrony zasobów wód powierzchniowych bezpośredniej ochrony**, **"E2"- ochrony zasobów wód powierzchniowych pośredniej ochrony wewnętrznej**, **"E3" - ochrony zasobów wód powierzchniowych pośredniej ochrony zewnętrznej** o zasięgach przedstawionych na rysunku planu. W zakresie strefy "E1","E2" oraz "E3" (obszaru ochronnego ujęcia wody dla Krakowa z rzeki Dłubni w Raciborowicach) wprowadza się obowiązek realizacji ustaleń zawartych w przepisach odrębnych i decyzji Wojewody Krakowskiego z dnia 25.07.1994 r.:
 - a) **strefa "D" - ochrony wód podziemnych** obejmuje obszar zalegania udokumentowanych zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 409 "Niecka Miechowska", oraz projektowany obszar ochronny udokumentowanych zasobów Głównego Zbiornika Wód podziemnych Nr 409 "Niecka Miechowska";
 - b) w zakresie strefy "D" (obszaru zalegania udokumentowanych zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 409 "Niecka Miechowska") wprowadza się następujące ograniczenia:

- nakaz uporządkowania gospodarki wodno - ściekowej, poprzez budowę kanalizacji sanitarnej docelowo na całym obszarze Gminy;
 - nakaz zabezpieczenia przed niekontrolowanym wyciekami substancji szkodliwych dla środowiska z obiektów i urządzeń;
 - zakaz lokalizowania wysypisk, wylewisk odpadów komunalnych;
 - spełnienie wymogów ochrony powinno być związane z wyposażeniem terenów ustalonych dla zainwestowania kubaturowego w urządzenia odprowadzenia i oczyszczania ścieków, oraz z eliminacją zabiegów agrochemicznych w zakresie użytków rolnych;
 - ograniczenie zainwestowania dna doliny rzeki Dłubni;
 - zachowanie zadrzewień i trwałych użytków zielonych położonych w dolinie rzeki Dłubni;
 - tworzenie nowych zalesień i zadrzewień w zlewni rzeki Dłubni dla zwiększenia retencji wód;
 - zachowanie stawów i oczek wodnych na terenie całego obszaru opracowania;
- c) **w strefie "E1" - strefa ochrony zasobów wód powierzchniowych bezpośredniej ochrony** - obowiązują następujące ustalenia:
- zabrania się użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody;
 - należy zapewnić odprowadzenie wód opadowych z terenów przyległych do strefy ochrony bezpośredniej w taki sposób, aby nie mogły przedostawać się one do urządzeń poboru wody;
 - teren zostanie ogrodzony, oznakowany tablicami informacyjnymi, bez dostępu osób trzecich;
- d) **w strefie "E2" - strefa ochrony zasobów wód powierzchniowych pośredniej ochrony wewnętrznej** zakazuje się:
- lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt;
 - wprowadzania ścieków do ziemi i wody - obowiązek podłączenia gospodarstw do realizowanej kanalizacji;
 - urządzania przydomowych kiszonkowych;
 - intensywnego chowu ryb i ich dokarmiania;
 - pojenia, pławienia i wypasania zwierząt;
 - mycia pojazdów mechanicznych;
 - wydobywania materiałów z koryta rzeki;
 - urządzania obozowisk i uprawiania sportów wodnych;
 - wykonywania robót melioracyjnych;
 - budowania dróg publicznych i torów kolejowych;
 - stosowania intensywnych dawek nawożenia naturalnego i sztucznego (roczna dopuszczalna dawka nawozów azot-fosfor i potasowych 150 kg NPK; nawozów wapniowych w dawkach nie większych niż wymaga tego właściwość gleby; nawozy wapniowo-magnezowe stosowanie rotacyjne);
 - używania chemicznych środków ochrony roślin;
 - lokalizowania obiektów hodowlanych opartych na systemie chowu bezściółowego;
 - hodowli w systemie ściółkowym powyżej 100DJP.
- Granica strefy oznakowana zostanie tablicami informacyjnymi w punktach jej przecięcia ze szlakami komunikacyjnymi i w innych charakterystycznych punktach terenu.
- e) **w strefie "E3" - ochrony zasobów wód powierzchniowych pośredniej ochrony zewnętrznej** zakazuje się:
- wprowadzania ścieków do wód - dla wsi Kończyce kanalizacja wykonana zostanie zgodnie z opracowaną dokumentacją; dla pozostałych wsi wprowadza się konieczność realizacji wodociągów równocześnie z budową kanalizacji zakończonej urządzeniami oczyszczającymi;
 - rolniczego wykorzystania ścieków;
 - lokalizowania wysypisk, wylewisk odpadów komunalnych.
- Granica strefy oznakowana zostanie tablicami informacyjnymi w punktach jej przecięcia ze szlakami komunikacyjnymi i w innych charakterystycznych punktach terenu.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. W celu zachowania historycznych układów urbanistycznych, głównie ulicowej kompozycji wsi z dominantami w postaci, zespołów dworsko-parkowych i kościelnych ustala się konieczność podejmowania działań mających na celu przeciwdziałanie rozproszonemu zabudowy na zasadzie uzupełnień i kontynuacji.

2. Zabytkowa zabudowa regionalna podlega ochronie konserwatorskiej. Wymiana substancji budowlanej polegająca na rozbiórce i budowie nowego obiektu, przebudowa, dobudowa, nadbudowa i

rozbudowa jest uwarunkowana uzyskaniem stanowiska służb konserwatorskich.

3. W celu ochrony, uzupełnienia i odtworzenia wysokich wartości kulturowych istniejących w obszarze opracowania planu ustala się **strefy "A", - ochrony archeologicznej oraz "K1" - strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, "K2" - strefę częściowej ochrony konserwatorskiej**, których zasięg określono na rysunku planu.

1) **strefa "K1" oraz "K2"** obejmuje ujęte w rejestrze zabytów (8 zespołów):

- zespół dworski w Książniczkach obejmujący: dwór, rządówkę, spichlerz, park (A-585);
- zespół dworski w Michałowicach obejmujący: dwór, spichlerz, stajnię, park (A-465);
- zespół dworski w Młodziejowicach obejmujący: dwór, młyn, park (A-492);
- kościół par. p.w.św. Małgorzaty z dzwonnica położony w Raciborowicach (A-17);
- zespół dworski w Sieborowicach obejmujący: dwór, mur ogrodzeniowy z bramą, park (A-584);
- kościół par. p.w. św. Jakuba Młodszego z dzwonnica i otoczeniem, położony w Więclawicach (A-181);
- ogród dworski w Zagórzycach Dworskich (A-699);
- dom nr 11 z apteką, otoczenie ogrodowe z kaplicą z figurą św. Jana Nepomucena, położony Zerwanej (A-727)

oraz pojedyncze obiekty i zespoły nie objęte ochroną prawną lecz wpisane do ewidencji zabytków - łącznie 53 (określone w aneksie Nr 1 do niniejszej uchwały);

2) w zakresie **"K1" - strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej** ustala się:

- a) w ramach zespołu zabytkowego obowiązuje postulat nadrzędności zagadnień ochrony konserwatorskiej nad innymi zagadnieniami występującymi w tym obszarze;
- b) wprowadza się nakaz (w zależności od stanu zachowania) utrzymania stanu, konserwacji względnie rewaloryzacji założeń lub ich elementów, a także zakaz inwestycji kubaturowych, nie dotyczy to urządzeń infrastruktury technicznej;

3) w zakresie **"K2"- strefy częściowej ochrony konserwatorskiej** ustala się:

- a) nakaz zachowania historycznej substancji, układu ulic i placów oraz obiektów i zespołów;
- b) dostosowanie ewentualnych nowych elementów do historycznej kompozycji urbanistycznej, do skali, gabarytów, formy, podziałów architektonicznych, wzajemnych proporcji powierzchni murów, otworów i dachów obiektów. Stosowane materiały budowlane winny nawiązywać swoim charakterem (wyglądem) do materiałów tradycyjnych;
- c) dopasowanie współczesnych programów mieszkalno-usługowych do historycznej funkcji obiektów i zespołów zabytkowych, poprzez adaptację, rozbudowę i przebudowę (obiektów w złym stanie technicznym), na obiekty i urządzenia usług z zakresu kultury, handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego (w tym np. małych hoteli - pensjonatów), administracji;
- d) w obrębie strefy postuluje się:
 - przebudowę obiektów dysharmonijnych;
 - restaurację i modernizację techniczną obiektów o lokalnej wartości kulturowej po uzyskaniu opinii stosownie do przepisów odrębnych;
 - porządkowanie i scalanie własnościowe zespołów historycznych i krajobrazowych w celu stworzenia warunków jednolitej odpowiedzialności za stan utrzymania i należytego zagospodarowania gwarantującego zachowanie ich wartości;
 - realizację infrastruktury technicznej niezbędnej dla poprawy standardów w tym zakresie;

4) na terenach objętych **Strefą "A" ochrony archeologicznej** znajdują się ustalone na podstawie specjalistycznych badań stanowiska archeologiczne (określone w aneksie Nr 2 do niniejszej uchwały). Stanowiska są wpisane lub przewidziane do wpisu do rejestru zabytków nieruchomych województwa, dla których podejmowanie działań zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania lub prowadzenia na ich obszarze prac ziemnych lub budowlanych może być dopuszczone jedynie w szczególnych przypadkach po ich uprzednim przebadaniu metodami wykopaliskowymi, stosownie do przepisów odrębnych.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W celu zachowania i odtworzenia walorów estetycznych historycznych układów urbanistycznych i podniesienia standardu życia mieszkańców wyznacza się obszary centrotwórcze obejmujące zespoły usług o znaczeniu lokalnym wraz z założeniami komunikacji kołowej i pieszej, placami i skwerami oznaczone na rysunku planu.

2. W obszarze ustala się:

- 1) konieczność zachowania istniejącego układu ulic, placów, założeń urbanistycznych oraz utrzymania i rewitalizacji istniejących obiektów zabytkowych i parków;
- 2) konieczność dostosowania nowych elementów architektonicznych do historycznej kompozycji z zachowaniem skali i gabarytów;
- 3) zakaz lokalizacji tablic reklamowych o wymiarach większych niż 1 m x 1 m i obowiązek uzgadniania projektu tablic z architektem gminnym;
- 4) stopniową likwidację obiektów przemysłowych oraz likwidację lub remont obiektów i urządzeń w złym stanie technicznym oraz obiektów funkcjonalnie i estetycznie nie związanych z charakterem centrum wsi;
- 5) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów przemysłowych i obiektów usługowych, które mogą być uciążliwe dla mieszkańców, np. składy materiałów budowlanych, baz transportowych, stacji kontroli pojazdów, produkcji rolnej jak ubojnie, rzeźnie, kurniki, chlewnie, obory za wyjątkiem niewielkich budynków inwentarskich;
- 6) konieczność wykonywania zjazdów z nieruchomości z materiałów o strukturze i kolorystyce odpowiadającej istniejącym chodnikom lub dostosowanie włączy komunikacyjnych do ulic urządzonych;
- 7) konieczność likwidacji obiektów tymczasowych;
- 8) kształtowanie przestrzeni publicznych placów i ulic poprzez podkreślanie układów i osi kompozycyjnych, dbałość o detal, małą architekturę, kształtowanie wnętrza urbanistycznych;
- 9) zabezpieczenie widoków, osi widokowych, walorów ekspozycyjnych dla zespołów zabytkowych, oraz istniejących obiektów o wysokich walorach architektoniczno-urbanistycznych, np. zespoły sakralne itp..

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

1. Formę i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenia, budynki gospodarcze, garaże, obiekty małej architektury oraz zieleni) należy kształtować w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z terenów, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienia funkcjonalności i estetyki.

2. Forma i gabaryty budynków powinny nawiązywać do form architektury tradycyjnej, miejscowej, dla zapewnienia ciągłości w kształtowaniu architektury regionalnej. Dopuszcza się możliwość wprowadzenia rozwiązań architektonicznych uwzględniających nowoczesne technologie w zakresie formy budynku jak i kształtowania sylwety dachu pozostawiając wysokość budynku określoną w ust. 3.

3. Wysokość budynków i budowli:

- 1) na terenach leżących w granicach Jurajskich Parków Krajobrazowych - maksymalnie 9 m;
- 2) na terenach leżących poza granicami Jurajskich Parków Krajobrazowych wysokość budynków w rozumieniu § 4 ust. 1 pkt 22 niniejszej uchwały nie może przekroczyć:
 - a) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obiektami usługowymi MN,U;
 - b) 10 m dla zabudowy mieszkaniowej oznaczonej na rysunku planu symbolami MN, MRj.;
 - c) wysokość obiektów gospodarczych związanych z działalnością gospodarczą i usługową w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej MN i MRj, nie może przekraczać 9 m wysokości;
- 3) dla obszarów oznaczonych symbolem MN, MN,U, MRj - budynek mieszkalny może mieć maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, oraz poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Jednocześnie dopuszcza się wykonanie dodatkowo podpiwniczenia z zastrzeżeniem, że rzędna parteru budynku nie może przekroczyć średnio 1,25 m od poziomu terenu mierząc w środku szerokości budynku. Warunek ten nie dotyczy budynków przebudowywanych i remontowanych oraz terenów na obszarach oznaczonych symbolami I.F.MNU.07, I.F.MNU.08, I.F.MNU.36, I.F.MNU.09, I.F.MNU.10, I.F.MNU.11, I.F.MNU.12, I.F.MNU.15, I.I.MNU.05, I.I.MNU.06, I.I.MNU.07, I.I.MNU.08, I.I.MNU.09, I.I.MN.18, I.I.MN.21, I.I.MN.22, I.I.MN.23, I.I.MN.24, I.I.MN.25, I.I.MN.26, I.I.MN.27, I.I.MN.28, I.I.MN.29;
- 4) wysokość obiektów zabudowy projektowanej dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U nie może przekroczyć 12 m, za wyjątkiem obiektów szczególnych, których wysokość i gabaryt ma stanowić dominantę w krajobrazie (np. wieże kościoła, oraz innych np. obiekty technologiczne, maszty, wieże widokowe itp.);

- 5) wysokość obiektów produkcyjnych, składowych i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolem P nie może przekroczyć 12 m, za wyjątkiem obiektów, których wysokość i gabaryt są wymuszone technologią lub uwarunkowaniami technicznymi produkcji. Takie szczególne obiekty, których wysokość przekracza 12 m, mogą być lokalizowane w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi (wieże ciśnień, kominy, itp.);
- 6) wysokość zabudowy projektowanej dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem US oraz dla terenów turystyki i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem UR nie może przekroczyć 16 m za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych dla obiektu jak: maszty, wsporniki itp.;
- 7) w przypadku remontów oraz nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się podniesienie wysokości przy założeniu, że wysokość budynku nie może przekroczyć 12 m (nie dotyczy terenów w granicach Jurajskich Parków Krajobrazowych).

4. Intensywność zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności oznaczonej na rysunku planu symbolem MW do 0,85;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy dla terenów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonej na rysunku planu symbolem "P" do 0,70;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN,U do 0,55;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN do 0,40;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MRj do 0,40. a dla zabudowy wyłącznie z budynkami niemieszkalnymi służącymi do produkcji rolnej do 0,70;
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy dla terenów turystyki wodnej oznaczonej na rysunku planu symbolem URW do 0,40;
- 7) umożliwiała się rozbudowę istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu budynków przy założeniu, że intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,85.

5. W odniesieniu do przedsięwzięć usługowych, produkcyjnych i administracyjnych w ramach działki lub terenu objętego przedsięwzięciem należy zarezerwować proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych w zależności od wielkości ogólnej usługowej powierzchni użytkowej średnio 25miejsc postojowych / 1000m² powierzchni użytkowej.

Przy ustaleniu szczegółowych miejsc postojowych należy uwzględnić:

- 1) dla firm produkcyjno-handlowo-usługowych prowadzących sprzedaż detaliczną, usługi dla ludności wymagane jest 1 miejsce postojowe na 10m² powierzchni ogólnej,
- 2) dla biur i administracji - 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni ogólnej,
- 3) dla gastronomii / bary, kawiarnie - 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
- 4) dla obiektów sakralnych i cmentarzy min 15 miejsc postojowych na 100 uczestniczących w nabożeństwie,
- 5) dla obiektów sportowych 30 miejsc postojowych na 100 użytkowników,
- 6) w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy jednorodzinnej z obiektami usługowymi, zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej (MN, MN,U, MRj), dla zapewnienia właściwego funkcjonowania zamierzenia inwestycyjnego w obrębie działki budowlanej należy uwzględnić 2 stałe miejsca postojowe lub dwa garaże, albo jedno miejsce postojowe i jeden garaż.

6. W obrębie jednej działki ewidencyjnej zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej, zagrodowej, mieszkaniowo-usługowej można zlokalizować jeden lub kilka budynków mieszkalnych pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w § 12 ust. 1.

7. Dachy:

- 1) Na terenach części wsi leżących w granicach Jurajskich Parków Krajobrazowych ustala się formę dachu na czterospadowy lub dwuspadowy, symetryczny o nachyleniu połaci głównych 37°- 45° z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku o maksymalnej wysokości kalenicy 9m, mierzonej jako średnia arytmetyczna wysokości najwyższej i najniższej od projektowanego poziomu terenu. Długość kalenicy w przypadku dachów wielospadowych nie powinna być mniejsza niż 1/3 długości całego dachu (w celu uniknięcia zmierzania ku tak zwanej "kopertowej" postaci dachu). Dach z wyraźnie akcentowaną linią okapu, na

maksymalnej wysokości 4,5 m nad poziomem gruntu, mierzonej jako średnia arytmetyczna wysokości najwyższej i najniższej od projektowanego poziomu terenu. Minimalny wysięg okapu oraz wiatrownic poza ścianę szczytową nie może być mniejszy niż 0,6 m, dopuszczalne jest wprowadzanie daszków nad przybudówkami. Zalecana jest jednorodność form dachu w ramach jednego budynku.

- 2) Dla budownictwa mieszkaniowego poza granicami Jurajskich Parków Krajobrazowych dachy dwu i wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 30°-45° z wysuniętym okapem (możliwość wykorzystania poddaszy na cele mieszkaniowe). Minimalny wysięg okapu oraz wiatrownic poza ścianę szczytową nie może być mniejszy niż 0,6 m. Dopuszczalne jest także wprowadzenie daszków nad przybudówkami.
- 3) Dla budownictwa przemysłowego, magazynowego, usługowego (np. hale produkcyjne, budynki gospodarcze) poza granicami Jurajskich Parków Krajobrazowych dachy kolebkowe, jedno - dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci od 15°-45° - przy założeniu rozpiętości konstrukcji w osiach konstrukcyjnych równej lub powyżej 9m. Przy założeniu rozpiętości konstrukcji w osiach konstrukcyjnych mniejszej niż 9m ustala się nachylenie połaci od 30°-45°. Je żeli w obiekcie niezbędne jest zastosowanie rozwiązań wielko-przestrzennych, lub kiedy inne rozwiązanie nie jest możliwe ze względów funkcjonalnych lub konstrukcyjnych dopuszcza się mniejszy niż wymagany w planie kąt nachylenia połaci dachowych dla dachu dwuspadowego lub zastosowanie dachu o innej geometrii i formie, lecz z wykluczeniem dachu kopertowego.
- 4) Umożliwia się wykonanie zadaszeń do wysięgu 1,5 m o mniejszym kącie nachylenia dachu (jak np. zadaszenia nad wejściami), oraz wykonania tarasów stanowiących zadaszenie dla pomieszczeń pierwszej kondygnacji. Dopuszczalne są dachy płaskie lub stropodachy, nad dobudowanymi garażami, nie stanowiącymi osobnej kubatury.

8. Ustala się w zakresie architektury:

- 1) Na terenach części wsi leżących w granicach Jurajskich Parków Krajobrazowych ustala się:
 - a) **niwelacja terenu działki** - maksymalne nasypy do 1,0m, maksymalne wykopy do 1,0m;
 - b) **kształt bryły** - preferowany horyzontalny, szerokość traktu określającego maksymalną dopuszczalną rozpiętość dachu nie może przekraczać 9,5 m (mierzona po zewnętrznych krawędziach ścian);
 - c) **rzut poziomy** - preferowany prostokątny, wydłużony z dopuszczeniem rzutów krótszych z zastosowaniem ganków i podcieni;
 - d) **pokrycie dachu** - zalecane dachówki, dopuszcza się inne materiały i elementy o fakturze dachówek;
 - e) **lukarny** - zalecana jedna forma lukarn na jednym budynku, ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 1/3 powierzchni dachu, mierzonej w elewacji, a minimalna odległość lukarny od ściany elewacji poprzecznej - 1,5 m, dachy lukarn nie mogą się łączyć;
 - f) **ściany budynków mieszkalnych** - zalecane wyraźne akcentowanie poziomów okapów oraz cokołu, np. poprzez zróżnicowanie kolorystyki i faktur ze szczególnym uwzględnieniem podziału na wysokości linii okapu w ścianach szczytowych dachów dwuspadowych i naczółkowych;
 - g) **w ścianach budynków niemieszkalnych** - zalecane nawiązanie do tradycji ścian kamiennych (w materiale, fakturze i artykulacji);
 - h) **otwory okienne** - prostokątne o pionowej artykulacji, zdwojone w ścianach kalenicowych o drobnej artykulacji i symetrycznych podziałach stolarki, w kompozycji szczytu zachować symetrię rozmieszczenia otworów;
 - i) **otwory drzwiowe** - prostokątne lub o pionowej artykulacji podziałów;
 - j) **kolorystyka** - ciemne barwy dachu (w kolorach brązu, czerwieni, zieleni, szarości) a elewacji w barwach zharmonizowanych z dachem (nie kontrastujących z tłem krajobrazowym - zwłaszcza w ekspozycji lokalnej w widoku bliskim i dalekim) oraz z zastosowaniem naturalnych faktur (zwłaszcza drewnianych, kamiennych i murowanych). Kolorystyka kominów i innych elementów występujących na dachu powinna być stonowana z kolorystyką dachu.

- 2) Na terenach części wsi nie leżących w granicach Jurajskich Parków Krajobrazowych ustala się:
- a) **kształt bryły** - preferowany horyzontalny, z dostosowaniem do konfiguracji terenu oraz tradycji budownictwa tego regionu;
 - b) **rzut poziomy** - preferowany wielokątny lub prostokątny wydłużony z dopuszczeniem ganków i podcieni, wykuszy, lub inny jeżeli parametry działki nie pozwalają na realizację programu użytkowego w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego. Dopuszcza się inny rzut (np. łuki) ze względu na nieregularny kształt działki;
 - c) **pokrycie dachu** - zalecane dachówki, dopuszczone różne materiały i elementy o fakturze dachówek (blacha dachówkowa), gont, strzechy, zakaz stosowania materiałów typu eternit, papa na lepiku. Dopuszcza się stosowanie pap termozgrzewalnych na obiektach rolniczych o dachach o nachyleniu poniżej 20°. Dopuszcza się instalowanie na dachu kolektorów słonecznych;
 - d) **otwory okienne** - dachowe, ścienne prostokątne o pionowej artykulacji, o drobnej artykulacji i symetrycznych podziałach stolarki, W kondygnacjach: piwnic, przyziemi i poddaszy a także w budynkach usługowych przemysłowych i gospodarczych dopuszcza się poziomą artykulację otworów okiennych. Dopuszcza się okna okrągłe, półokrągłe lub trójkątne wyłącznie w kondygnacji poddasza;
 - e) **otwory drzwiowe** - prostokątne o pionowej artykulacji podziałów, dla drzwi gospodarczych budynków służących produkcji rolnej, garaży, budynków przemysłowych usługowych i produkcyjnych kształt wynikający z potrzeb użytkowych;
 - f) **ściany budynków mieszkalnych** - zalecane wyraźne akcentowanie poziomych okapów oraz cokołu np. poprzez zróżnicowane kolorystyki i faktury ze szczególnym uwzględnieniem podziału na wysokości linii okapu w ścianach szczytowych dachów dwuspadowych i naczółkowych. Okładziny ścian - tynki gładkie i fakturowe, materiały naturalne (kamień, cegła, drewno), zakaz stosowania okładzin typu Siding, blachy, dekoracje typu "połtuczone talerze", malowidła, mozaiki;
 - g) **lukarny** - zalecana jedna forma lukarn na jednym budynku, ich łączna powierzchnia elewacji frontowych lukarn liczonych od wysokości przecięcia z połacią dachu głównego nie może przekraczać 1/3 powierzchni dachu, prostopadle do elewacji, a minimalna odległość zewnętrznej ściany lukarny od ściany elewacji bocznej -1,5m, dachy lukarn nie mogą się łączyć lub dotykać równolegle;
 - h) **kolorystyka** - zalecane ciemne barwy dachu (w kolorach brązu, czerwieni, zieleni, szarości), a elewacji w barwach zharmonizowanych z dachem nie kontrastujące z tłem krajobrazowym - zwłaszcza w ekspozycji lokalnej widoku bliskim i dalekim) oraz z zastosowaniem naturalnych faktur (zwłaszcza drewnianych kamiennych i murowanych). Kolorystyka kominów i innych elementów występujący na dachu powinna być stonowana z kolorystyką dachu.

Powyższe ustalenia nie odnoszą się do obiektów usługowych i przemysłowych w terenach usługowych i przemysłowych.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Ustala się **tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych "O"** obejmujące obszar potencjalnego występowania osuwisk i złazisk. Na ustalonych terenach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów w tym szczególnie mieszkalnych i usługowych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;
- 2) dopuszcza się możliwość prowadzenia ciągów drogowych i uzbrojenia pod warunkiem wykonania ekspertyzy geologiczno-inżynierskiej podłoża;
- 3) istniejące zainwestowanie pozostawia się do adaptacji, z możliwością, rozbudowy, nadbudowy;
- 4) jako preferowane formy użytkowania gruntów w ramach obszarów określa się zalesienia.

2. Ustala się **obszary zagrożone powodzią "ZZ"** obejmujące tereny zagrożone zalaniem wodą powodziową Q1% oraz obszary zalewane wodami opadowymi z uwagi na brak odpływu spowodowany wysokimi stanami wód w rzekach. Na wyznaczonych obszarach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i usługowych; za wyjątkiem terenów wyznaczonych w studium, oraz związanych z turystyką wodną (URW), sankcjonujących prawa nabyte I oznaczonych symbolami: I.Ł.URW.01; I.Ł.URW.02; I.Ł.URW.03; I.Ł.URW.04; I.Ł.UR.04; I.Ł.MRj.21; I.Ł.MRj.22; I.F.UR.01; I.F.URW.01; I.F.MN,U.24; I.F.UR.03; I.G.MRj.09; I.G.MRj.10; I.G.URW.01;I.D.MRj.10;

I.D.U.02; I.D.MRj.08; I.D.MRj.16; I.D.MRj.08; I.D.W.01 I.B.MRj.05; I.B.W.01; I.I.W.01; I.I.W.02; I.I.US.02; I.I.MN.29;

- 2) jako preferowane formy użytkowania gruntów w ramach strefy to zieleń niska nie urządzona, łąki i pastwiska;
- 3) konieczność zabezpieczenia odwodnienia ciągów komunikacyjnych na terenach zagrożonych powodzią;
- 4) Istniejące zainwestowanie pozostawia się do adaptacji, z możliwością przebudowy pod warunkiem przeprowadzenia szczegółowych badań hydrologicznych świadczących o możliwości bezpiecznego przeprowadzenia inwestycji i zagospodarowania terenu. Rozwiązania konstrukcyjno-techniczne przebudowywanych lub rozbudowywanych obiektów kubaturowych winny uwzględniać zagrożenie przeciwpowodziowe;
- 5) konieczność prowadzenia prac melioracyjnych i udrażniających cieki wodne;
- 6) dla ustalonych w planie terenów zabudowy ustala się zakaz budowy obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 15 m od brzegu cieku wodnego. W sytuacjach szczególnych, uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem, wielkością działki lub ukształtowaniem terenu dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 15 m.

§ 12. Ustalenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Dla nowych podziałów gruntów na działki budowlane ustala się następujące warunki:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MW** powierzchnia działki budowlanej jak i minimalna szerokość powinny uwzględniać warunki określone w przepisach odrębnych;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN** powierzchnia działki budowlanej wynosi nie mniej niż 1000 m²:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej minimalna szerokość działki wynosi nie mniej niż 18 m mierzona prostopadłe do osi granicy,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej (dla każdej z wydzielanych działek) minimalna szerokość działki wynosi nie mniej niż 14m, mierzona prostopadłe do osi granicy, a jej powierzchnia wynosi nie mniej niż 800 m². Lokalizacje zabudowy bliźniaczej na sąsiednich działkach, dla których łącznie winny być zachowane zapisy jak dla działki pojedynczej,
 - c) dopuszcza się działki o innych parametrach niż wyżej podane, pod warunkiem, że nie spowoduje to naruszenia ładu przestrzennego w tym rejonie przez co rozumie się zainwestowanie na działkach sąsiednich, zabudowa działki nie naruszy przepisów prawa budowlanego oraz że tolerancja przekroczenia granicznych wielkości działek nie wyniesie więcej niż 20%,
 - d) obrębnie działki budowlanej przy wydzielaniu nowych działek należy uwzględnić dwa stałe miejsca postojowe lub dwa garaże albo jedno miejsce postojowe i jeden garaż,
 - e) dla działek obsługiwanych przez wspólną wewnętrzną drogę dojazdową powstałą w wyniku podziału do powierzchni działki zalicza się przypadającą na nią powierzchnię działki drogi wewnętrznej.
- 3) Dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MRj** powierzchnia działki budowlanej wynosi nie mniej niż 1500m², minimalna szerokość działki budowlanej nie mniej niż 20m mierzona prostopadłe do osi granicy:
 - a) dopuszcza się działki o innych parametrach niż wyżej podane, pod warunkiem, że nie spowoduje to naruszenia ładu przestrzennego w tym rejonie przez co rozumie się zainwestowanie na działkach sąsiednich, zabudowa działki nie naruszy przepisów prawa budowlanego oraz że tolerancja przekroczenia granicznych wielkości działek nie wyniesie więcej niż 20%.
- 4) Dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN,U** powierzchnia działki budowlanej wynosi nie mniej niż 1000m², minimalna szerokość działki budowlanej nie mniej niż 18m mierzona prostopadłe do osi granicy:
 - a) dopuszcza się działki o innych parametrach niż wyżej podane, pod warunkiem, że nie spowoduje to naruszenia ładu przestrzennego w tym rejonie przez co rozumie się zainwestowanie na działkach sąsiednich, zabudowa działki nie naruszy przepisów prawa budowlanego oraz że tolerancja przekroczenia granicznych wielkości działek nie wyniesie więcej niż 20%;
 - b) ilość miejsc parkingowych na działce należy wyliczyć sumując potrzeby mieszkańców + ilość miejsc parkingowych dla klientów.

- 5) Dla obiektów usługowych oznaczonych na rysunku planu symbolem U powierzchnia działki budowlanej wynosi nie mniej niż 1000m². W ramach działki budowlanej należy uwzględnić proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych według wskaźników zawartych w § 10 ust. 5.
- 6) Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolem P powierzchnia działki budowlanej jest uzależniona od prowadzonej działalności produkcyjnej lub charakteru magazynowania. W ramach działki należy zabezpieczyć miejsca postojowe według wskaźników zawartych w § 10 ust. 5. Powierzchnia działki budowlanej jak i minimalna szerokość powinny uwzględniać warunki określone w przepisach szczególnych odrębnych.
- 7) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: UR, URW, US, R, RU, ZN, ZL, ZP, ZC, WS, KS, W, IS podział działki dokonuje się zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Ustala się minimalną szerokość dla działki wyznaczonej pod drogę na nie mniejszą niż 5m.
- 9) Ustalenia pkt. 1-7 nie odnoszą się do działek o innych parametrach niż wyżej podane, jeżeli ich podział został przyjęty przed wejściem w życie niniejszego planu.
 2. Kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
 - 1) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej kąt położenia granic działki powstałej w wyniku podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w granicach 45°-135°;
 - 2) Dla terenów zabudowy usługowej i terenów obiektów produkcyjnych składów i magazynów nie ustala się niniejszym planem kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.
 3. Dopuszcza się wydzielenie działek gruntu o powierzchni bądź szerokości mniejszej niż określone dla poszczególnych rodzajów terenu, wymienionych w ust. 1 w celu:
 - 1) powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
 - 2) regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - 3) oraz w przypadku, gdy kształt, wielkość, i cechy geometryczne działek gruntowych ujętych w ewidencji gruntów i budynków powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, nie pozwala na wydzielenie nowych działek zgodnie z ustaleniami ust. 1.
 4. Wprowadza się zakaz scalania i podziału nieruchomości w przypadku, gdy projektowane do wydzielenia działki gruntu nie posiadają dostępu do drogi publicznej i wewnętrznej, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do tych dróg.
 5. W przypadku podziału nieruchomości oraz scalenia i ponownego podziału, obsługę komunikacyjną dla nowo powstałych działek należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi publicznej lub wewnętrznej obsługującej komunikacyjnie obszar objęty podziałem.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Dla dróg projektowanych oraz przebudowy dróg istniejących z podniesieniem ich klasy w sytuacjach ich skrzyżowań z uzbrojeniem magistralnym należy uzyskać warunki przebudowy w jednostkach eksploatujących tę magistralę (dotyczy szczególnie gazociągów wysokoprężnych).

2. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obszaru, a szczególnie spełnienia wymogów sanitarnych ustala się objęcie całego obszaru gminy warunkami uzbrojenia w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych rodzajów przeznaczenia. Jako zasady obowiązujące w całym obszarze opracowania planu ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących ciągów uzbrojenia z możliwością rozbudowy i przebudowy,
- 2) budowa nowych urządzeń uzbrojenia i lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, dojść pieszych i pieszo jezdnych oraz na terenach, których przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określono w § 15 -33.
3. Generalne zasady obsługi i wyposażenia w infrastrukturę techniczną określono w rozdz. IV - Zasady uzbrojenia terenu.

- 1) W celu ochrony mieszkańców obszaru planu przed uciążliwością komunikacyjną oraz spełnienia wymogów zapisanych w przepisach odrębnych tworzy się w pasach terenu przylegających do terenów tras komunikacyjnych strefy, w których wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych oraz obiektów i urządzeń z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi. Granice tych stref wyznaczają pokazane na rysunku planu linie zabudowy, które przebiegają w wymienionych poniżej odległościach od linii rozgraniczających / lub gdzie podano od krawędzi jezdni / dróg (ulic) nie mniejszych niż:

- a) 20 m od linii rozgraniczających drogi (ulicy) KDGP,
 - b) 12 m od linii rozgraniczających odcinków dróg (ulic) KDZ (dla nowych terenów przeznaczonych do zainwestowania),
 - c) 8 m od linii rozgraniczających ulic i drogi KDL (dla nowych terenów przeznaczonych do zainwestowania),
 - d) 5 m od linii rozgraniczających ulic KDD,
 - e) 4 m od linii rozgraniczających ulic KDW,
 - f) 10 m od granicy obszaru kolejowego i 20 m od osi skrajnego toru.
- 2) Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości bliższej w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy w sąsiedztwie.
 - 3) Dla dróg powiatowych 18145, 18148, 18150 (oznaczonych na rysunku planu) ustala się linie zabudowy w odległości 20m od krawędzi jezdni.
 - 4) W przypadkach, gdy wzdłuż istniejących odcinków ulic klas GP i Z następuje zrównanie istniejącej linii zabudowy, dopuszcza się zmniejszenie w/w odległości do odległości wyznaczonej przez zabudowę sąsiednią, jednak nie mniej niż 10 m od linii rozgraniczających odcinków w/w klas dróg (ulic).
4. Ustala się **strefę uciążliwości "Ku"** - potencjalnego zakresu uciążliwości tras komunikacyjnych.

W strefie Ku dla budynków mieszkalnych oraz z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi zlokalizowanych w odległościach:

- 1) 30 - 100 m od linii rozgraniczających terenu KS i drogi (ulicy) KGP wprowadza się warunek ich realizacji zgodnie z wymogami ochrony akustycznej w celu osiągnięcia w ich otoczeniu poziomu hałasu równoważnego nie przekraczającego wartości dopuszczalnych określonych w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z 29 lipca 2004 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

1. Tereny, dla których ustalono planem przeznaczenie, a których istniejący sposób użytkowania nie jest zgodny z tym przeznaczeniem, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

2. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym w planie sposobem użytkowania, istniejąca zabudowa niezgodna z danym przeznaczeniem może być poddawana remontom, w wyniku których nie nastąpi zwiększenie powierzchni zabudowanej lub kubatury istniejącego obiektu o więcej niż 50%. Koszty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie mogą powodować wzrostu roszczeń właściciela w stosunku do inwestora przystępującego do realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem w planie.

Rozdział III

PRZEZNACZENIE TERENÓW ORAZ LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA; USTALENIE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

§ 15. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o obniżonej intensywności** oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się: funkcję mieszkaniową wielorodzinną obejmującą istniejącą i projektowaną zabudowę.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów i urządzeń usług wolnostojących lub wbudowanych w budynki mieszkalne, przy zachowaniu zasady braku uciążliwości wprowadzonego programu,
- 2) garaży wolnostojących i wbudowanych dla samochodów osobowych,
- 3) nie wydzielonych w planie dojazdów i zatok postojowych, oraz małych parkingów przy uwzględnieniu wskaźnika 0,7 mp / 1 mieszkanie,
- 4) wyodrębnionych terenów zieleni urządzonej,
- 5) komponowanej zieleni ogrodów przydomowych,

- 6) obiektów małej architektury i urządzeń bezpośrednio związanych z urządzeniem ogrodów przydomowych,
- 7) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Jako **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją (nie dotyczy terenów zwartej zainwestowania wyznaczonych strefą konserwatorską K1, K2),
- 3) istniejące obiekty należy adaptować zgodnie z ustaleniami użytkowania podstawowego i dopuszczalnego,
- 4) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki,
- 5) zamianę istniejącej funkcji kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,
- 6) spełnienie określonych w rozdziale II, § 6 - 14 podstawowych ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym opracowaniem planu,
- 7) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów określonych w rozdziale IV.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obiektami usługowymi oznaczone na rysunku planu symbolem **MN,U**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się:

- 1) funkcję mieszkaniową obejmującą istniejącą i projektowaną zabudowę z wbudowanymi lub wolnostojącymi obiektami i urządzeniami usługowymi;
- 2) funkcję mieszkaniową;
- 3) funkcję usługową.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) wyodrębnionych terenów zieleni urządzonej,
- 2) garaży wbudowanych i wolnostojących dla samochodów osobowych,
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) budynków mieszkalnych przy istniejących obiektach o przeznaczeniu usługowym,
- 5) komponowanej zieleni ogrodów przydomowych,
- 6) obiektów małej architektury i urządzeń bezpośrednio związanych z urządzeniem ogrodów przydomowych,
- 7) nie wydzielonych w planie dojazdów i zatok postojowych oraz małych parkingów przy uwzględnieniu wskaźnika 0,7 mp. 1 mieszkanie oraz zgodnie z § 10 pkt. 5,
- 8) terenów zielonych i urządzeń sportowych i rekreacji, stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

4. Jako **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją (nie dotyczy terenów zwartej zainwestowania wyznaczonych strefą konserwatorską K1, K2),
- 3) istniejące obiekty należy adaptować zgodnie z ustaleniami użytkowania podstawowego i dopuszczalnego,
- 4) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki,
- 5) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową, w tym szczególnie wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 6) spełnienie określonych w rozdziale II, § 6 - 14 podstawowych ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym opracowaniem planu,

7) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów określonych w rozdziale IV.

§ 17. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną obejmującą istniejącą i projektowaną zabudowę.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów i urzędzeń usług,
- 2) budynków gospodarczych związanych z działalnością rolniczą,
- 3) garaży wbudowanych i wolnostojących dla samochodów osobowych,
- 4) sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej,
- 5) pojedynczych obiektów i urzędzeń usług wbudowanych lub wolnostojących, przy zachowaniu zasady braku uciążliwości wprowadzanego programu,
- 6) wyodrębnionych terenów zieleni urządzonej,
- 7) komponowanej zieleni ogrodów przydomowych,
- 8) obiektów małej architektury i urzędzeń bezpośrednio związanych z urządzeniem ogrodów przydomowych,
- 9) sieci i urzędzeń sportu i rekreacji,
- 10) nie wydzielonych w planie dojazdów i zatok postojowych, oraz małych parkingów zgodnie z § 10 pkt. 5.

4. Jako **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) dostosowanie obiektów i urzędzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją (nie dotyczy terenów zwartej zainwestowania wyznaczonych strefą konserwatorską K1, K2),
- 3) istniejące obiekty należy adaptować zgodnie z ustaleniami użytkowania podstawowego i dopuszczalnego,
- 4) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki,
- 5) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt. 5,
- 6) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym szczególnie wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 7) spełnienie określonych w rozdziale II, § 6 - 14 podstawowych ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym opracowaniem planu,
- 8) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów określonych w rozdziale IV.

§ 18. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **MRj**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się funkcję mieszkaniową wraz z zabudowaniami gospodarczymi, hodowlanymi i produkcji rolnej, gospodarstwa agroturystyczne, funkcję mieszkaniową jednorodziną bez zabudowań gospodarczych, realizację obiektów gospodarczych, budynków jednorodzinnych z wydzieloną częścią przeznaczoną do wykonywania nieuciążliwych usług w tym związanych z obsługą ruchu turystycznego, pod warunkiem ograniczenia powierzchni części usługowej do 50 % powierzchni użytkowej budynku.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) wyodrębnionych terenów zieleni urządzonej oraz urzędzeń sportu i rekreacji,
- 2) obiektów i urzędzeń usług komercyjnych,
- 3) komponowanej zieleni ogrodów przydomowych,
- 4) obiektów małej architektury i urzędzeń bezpośrednio związanych z urządzeniem ogrodów przydomowych,

- 5) nie wydzielonych w planie dojazdów i zatok postojowych, oraz małych parkingów zgodnie z § 10 pkt. 5,
- 6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Jako **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją (nie dotyczy terenów zwartej zainwestowania wyznaczonych strefą konserwatorską K1, K2),
- 3) istniejące obiekty należy adaptować zgodnie z ustaleniami użytkowania podstawowego i dopuszczalnego,
- 4) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki,
- 5) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt. 5,
- 6) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym szczególnie wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 7) spełnienie określonych w rozdziale II, § 6 - 14 podstawowych ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym opracowaniem planu,
- 8) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów określonych w rozdziale IV.

§ 19. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu "U".

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** terenów wymienionych w ust. 1 ustala się, funkcję usług obejmującą istniejące i nowe zespoły lub pojedyncze obiekty i urządzenia usług, wraz z zielenią towarzyszącą.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów mieszkalnych oraz lokali i budynków mieszkalnych związanych z obsługą i dozorem,
- 2) obiektów przemysłowych związanych z funkcją nieuciążliwą dla środowiska,
- 3) obiektów rzemiosła i drobnej wytwórczości, handlu hurtowego oraz działalności gospodarczej o charakterze produkcyjno-składowym i magazynowym, (wymieniony katalog usług i przemysłu w razie wątpliwości należy interpretować rozszerzająco),
- 4) budynków uzupełniających istniejącą zabudowę (garaży, budynków gospodarczych),
- 5) wyodrębnionych terenów zieleni urządzonej oraz urządzeń sportu i rekreacji,
- 6) komponowanej zieleni ogrodów przydomowych,
- 7) obiektów małej architektury i urządzeń bezpośrednio związanych z urządzeniem ogrodów przydomowych,
- 8) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 9) nie wydzielonych w planie dojazdów i zatok postojowych, oraz małych parkingów zgodnie z § 10 pkt. 5.

4. Jako **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją (nie dotyczy terenów zwartej zainwestowania wyznaczonych strefą konserwatorską K1, K2),
- 3) istniejące obiekty należy adaptować zgodnie z ustaleniami użytkowania podstawowego i dopuszczalnego,
- 4) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki,
- 5) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt. 5,
- 6) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym szczególnie wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub

zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego w rozumieniu przepisów odrębnych,

- 7) spełnienie określonych w rozdziale II, § 6 - 14 podstawowych ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym opracowaniem planu,
- 8) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów określonych w rozdziale IV,
- 9) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się modernizację i rozbudowę.

§ 20. 1. Wyznacza się **tereny turystyki i rekreacji** z usługami i zielenią towarzyszącą oznaczone na rysunku planu symbolem **UR**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się: obiekty i urządzenia wypoczynku urlopowego i weekendowego (campingi, hotele, domy wypoczynkowe, pensjonaty, pola namiotowe) wraz z urządzeniami sportowymi (np. stadiony, boiska do gier, bieżnie, hale sportowe, kryte pływalnie, szatnie i zaplecza socjalne), usługi z zakresu handlu i gastronomii wraz z zielenią towarzyszącą, trasy i szlaki turystyczne.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów i urządzeń usług,
- 2) nie wydzielonych w planie dojazdów i zatok postojowych, oraz małych parkingów zgodnie z § 10 pkt. 5,
- 3) pojedynczych obiektów mieszkalnych dla właścicieli,
- 4) komponowanej zieleni ogrodów przydomowych,
- 5) obiektów małej architektury i urządzeń bezpośrednio związanych z urządzeniem ogrodów przydomowych,
- 6) ścieżek dydaktyczno-turystycznych, w tym szlaków turystycznych dostosowanych dla osób niepełnosprawnych,
- 7) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 8) budynków uzupełniających istniejącą zabudowę (garaże, budynków gospodarczych).

4. Jako **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,
- 3) istniejące obiekty należy adaptować zgodnie z ustaleniami użytkowania podstawowego i dopuszczalnego,
- 4) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki,
- 5) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt. 5,
- 6) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym szczególnie wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 7) spełnienie określonych w rozdziale II, § 6 - 14 podstawowych ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym opracowaniem planu,
- 8) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów objętych w rozdziale IV,
- 9) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się modernizację i rozbudowę.

§ 21. 1. Wyznacza się **tereny turystyki wodnej** z zielenią towarzyszącą oznaczone na rysunku planu symbolem **URW**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się: urządzenia wypoczynku urlopowego i weekendowego wraz z urządzeniami sportowymi wraz z usługami z zakresu handlu i gastronomii wraz z zielenią towarzyszącą, trasy i szlaki turystyczne.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów i urządzeń usług służących turystyce wodnej,
- 2) nie wydzielonych w planie dojazdów i zatok postojowych, oraz małych parkingów zgodnie z § 10 pkt.

5,

- 3) komponowanej zieleni ogrodów przydomowych,
- 4) obiektów małej architektury,
- 5) ścieżek dydaktyczno-turystycznych, w tym szlaków turystycznych dostosowanych dla osób niepełnosprawnych,
- 6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 7) budynków uzupełniających istniejącą zabudowę (garaży, budynków gospodarczych).

4. Jako **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,
- 3) istniejące obiekty należy adaptować zgodnie z ustaleniami użytkowania podstawowego i dopuszczalnego,
- 4) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki,
- 5) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt. 5,
- 6) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym szczególnie wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 7) spełnienie określonych w rozdziale II, § 6 - 14 podstawowych ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym opracowaniem planu,
- 8) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów objętych w rozdziale IV,
- 9) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się modernizację i rozbudowę.

§ 22. 1. Wyznacza się **tereny sportu i rekreacji** oznaczone na rysunku planu symbolem **US**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** terenu ustala się: realizację urządzeń sportowych np.: stadionów, boisk do gier, bieżni, urządzeń dla sportu wraz z obiektami służącymi prawidłowemu ich funkcjonowaniu (hale sportu, kąpieliska, otwarte i kryte pływalnie, obiekty gospodarcze i socjalne, itp.).

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) towarzyszących obiektów hotelowo-pensjonatowych,
- 2) urządzeń i obiektów z zakresu usług, gastronomii kultury,
- 3) obiektów mieszkalnych (MN) i gospodarczych,
- 4) komponowanej zieleni ogrodów przydomowych,
- 5) obiektów małej architektury i urządzeń bezpośrednio związanych z urządzeniem ogrodów przydomowych,
- 6) campingów,
- 7) nie wydzielonych w planie dojazdów i zatok postojowych, oraz małych parkingów zgodnie z § 10 pkt. 5.
- 8) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Jako **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,
- 3) istniejące obiekty należy adaptować zgodnie z ustaleniami użytkowania podstawowego i dopuszczalnego,
- 4) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki,
- 5) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt. 5,
- 6) spełnienie określonych w rozdziale II, § 6 - 14 podstawowych ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym opracowaniem planu,

- 7) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów objętych w rozdziale IV,
- 8) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się modernizację i rozbudowę.

§ 23. 1. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się: uprawy polowe oraz rolnicze użytki zielone, uprawy ogrodnicze, sady i zbiorniki wodne służące hodowli ryb lub i innych zwierząt wodnych, uprawie roślin wodnych oraz możliwość zalesień na gruntach rolnych klasy V i VI w zwartych kompleksach powyżej 0,5 ha.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się:

- 1) zachowanie nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi wód otwartych (dotyczy istniejących cieków wodnych),
- 2) możliwość lokalizacji ogólnodostępnych niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury, urządzeń służących produkcji rolniczej (np. szklarnie),
- 3) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w zakresie niewymagającym zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze,
- 4) wykorzystania dojazdów do pól i łąk dla realizacji dojazdów pieszych i podjazdów nie ujętych w planie oraz ścieżek rowerowych i szlaków turystyki pieszej.

4. Jako **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 10% powierzchni terenu przeznaczenia podstawowego ograniczonego liniami rozgraniczającymi (ograniczenie to nie obejmuje istniejących budynków mieszkaniowych i usługowych),
- 3) w strefie uciążliwości komunikacji zaleca się prowadzenie upraw o charakterze przemysłowym,
- 4) zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych w obszarze tego przeznaczenia, z wyjątkiem nie wymagających pozwolenia na budowę określonych w przepisach odrębnych oraz wymienionych w ustępie 3 punkcie 2 niniejszego paragrafu,
- 5) istniejące budynki mieszkaniowe i gospodarcze pozostawia się do zachowania lub adaptacji z możliwością polepszenia ich standardów, przy zapewnieniu rygorów, jakie obowiązują dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej określone w rozdziale II, § 6 - 14. Dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni użytkowej do 50%, możliwość adaptacji poddaszy na cele mieszkalne oraz realizację zabudowy gospodarczej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania gospodarstwa rolnego, np. budynki gospodarcze, stodoły, silosy na produkty rolne, wiaty na sprzęt rolniczy, szklarnie, pieczarkarnie itp.,
- 6) spełnienie określonych w rozdziale II, § 6 - 14 podstawowych ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym opracowaniem planu,
- 7) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów objętych w rozdziale IV,
- 8) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się modernizację i rozbudowę.

§ 24. 1. Wyznacza się **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych** oznaczone na rysunku planu symbolem **RU**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się: obiekty gospodarcze, gospodarstwa intensywnej produkcji roślinnej, zwierzęcej, stawy rybne, gospodarstwa doświadczalne i placówki badawcze.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się:

- 1) urządzenia obsługi rolnictwa,
- 2) obiekty i urządzenia usług,
- 3) nieuciążliwe przetwórstwo rolnicze,
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Jako **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją (nie dotyczy terenów zwartego zainwestowania wyznaczonych strefą konserwatorską K1, K2),

- 3) istniejące obiekty należy adaptować zgodnie z ustaleniami użytkownika podstawowego i dopuszczalnego,
- 4) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywne akcenty i dominanty przestrzenne, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki,
- 5) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym szczególnie wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 6) spełnienie określonych w rozdziale II, § 6 - 14 podstawowych ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym opracowaniem planu,
- 7) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów objętych w rozdziale IV,
- 8) istniejące budynki mieszkaniowe i gospodarcze pozostawia się do zachowania lub adaptacji z możliwością polepszenia ich standardów, przy zapewnieniu rygorów, jakie obowiązują dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej określone w rozdziale II, §6 - 14. Dopuszcza się zwiększenie powierzchni użytkowej do 50%, możliwość adaptacji poddaszy na cele mieszkalne oraz realizację zabudowy gospodarczej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania gospodarstwa rolnego,
- 9) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się modernizację i rozbudowę.

§ 25. 1. Wyznacza się **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** oznaczone na rysunku planu symbolem **P**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** terenów ustala się: obiekty i urządzenia obejmujące produkcję, rzemiosło i drobną wytwórczość, handel hurtowy i działalność gospodarczą o charakterze produkcyjno-składowym i magazynowym.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem zakładów,
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) obiektów usług, urządzeń socjalnych dla pracowników zakładów,
- 4) urządzeń obsługi komunikacji, szczególnie przy głównych drogach (stacje paliw, stacje obsługi samochodów itd.),
- 5) szkół i zakładów doskonalenia zawodowego,
- 6) obiektów urządzeń obsługi rolnictwa (parki maszynowe, magazyny),
- 7) budynków uzupełniających istniejącą zabudowę (garaże, budynków gospodarczych).

4. Jako **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją (nie dotyczy terenów zwartej zainwestowania wyznaczonych strefą konserwatorską K1, K2),
- 3) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki,
- 4) zmianę istniejącej funkcji kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,
- 5) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym szczególnie wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 6) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt. 5,
- 7) dla wprowadzanej nowej zabudowy i budynków przebudowywanych oraz zagospodarowania działek ustala się następujące wymogi:
 - a) brak uciążliwości wprowadzanego programu usługowego dla otoczenia, lub jego zamknięcie w granicach działki.
 - b) oddzielenie istniejących i projektowanych terenów przemysłowych od terenów mieszkaniowych poprzez strefę z zielenią izolacyjną o szerokości min. 5m,
- 8) spełnienie określonych w rozdziale II, § 6 - 14 podstawowych ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym opracowaniem planu,

- 9) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów określonych w rozdziale IV,
- 10) istniejące budynki mieszkaniowe i gospodarcze pozostawia się do zachowania lub adaptacji z możliwością polepszenia ich standardów, przy zapewnieniu rygorów, jakie obowiązują dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej określone w rozdziale II, § 6 - 14. Dopuszcza się jednorazowe zwiększenie powierzchni użytkowej do 50% oraz możliwość adaptacji poddaszy na cele mieszkalne oraz realizację zabudowy gospodarczej,
- 11) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się modernizację i rozbudowę.

§ 26. 1. Wyznacza się **tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody** o szczególnym znaczeniu przyrodniczym oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**, pełniące ważną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się: tereny otwarte trawiaste, zespoły zadrzewień, niewielkie zalesienia i zakrzewienia śródpolne, pełniące funkcję izolacyjną od intensywnego zagospodarowania, a także tereny częściowo użytkowane rolniczo jako pola uprawne, łąki i pastwiska oraz zieleni położoną wzdłuż cieków wodnych, itp.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się:

- 1) zachowanie nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi wód otwartych (dotyczy cieków wodnych),
- 2) możliwość lokalizacji ogólnodostępnych niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury, urządzeń służących produkcji rolniczej (np. szklarnie),
- 3) szlaki turystyki konnej,
- 4) zachowanie nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi wód otwartych z bezpośrednią ich otuliną,
- 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie niewymagającym zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze.

4. Jako **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 10% powierzchni terenu przeznaczenia podstawowego ograniczonego liniami rozgraniczającymi (ograniczenie to nie obejmuje istniejących budynków mieszkaniowych i usługowych),
- 3) zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych w obszarze tego przeznaczenia, z wyjątkiem nie wymagających pozwolenia na budowę określonych w przepisach odrębnych oraz wymienionych w ustępie 3 punkcie 2 niniejszego paragrafu,
- 4) istniejące budynki mieszkaniowe i gospodarcze pozostawia się do zachowania lub adaptacji z możliwością polepszenia ich standardów, przy zapewnieniu rygorów, jakie obowiązują dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej określone w rozdziale II, § 6 - 14. Dopuszcza się zwiększenie powierzchni użytkowej do 50% oraz możliwość adaptacji poddaszy na cele mieszkalne oraz realizację zabudowy gospodarczej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania gospodarstwa rolnego,
- 4) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki,
- 5) spełnienie określonych w rozdziale II, § 6 - 14 podstawowych ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym opracowaniem planu,
- 6) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów określonych w rozdziale IV,
- 7) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się modernizację i rozbudowę.

§ 27. 1. Wyznacza się **tereny lasów** oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** oraz **zalesień ZL1**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się: lasy i zalesienia.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się:

- 1) obiekty małej architektury,
- 2) obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną,
- 3) zachowanie nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi wód otwartych,
- 4) ogólnodostępne "niekubaturowe" urządzenia turystyki przy szlakach turystycznych (np. platformy widokowe, altany),
- 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, (inwestycje niekolidujące z ustawą o lasach i ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawą Prawo Budowlane),

- 6) nie wydzielone w planie dojścia piesze, ścieżki rowerowe, szlaki turystyki pieszej i dojazdy nie wydzielone w planie,
- 7) szlaki turystyki konnej.

4. Jako **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 5% powierzchni terenu przeznaczenia podstawowego ograniczonego liniami rozgraniczającymi (ograniczenie to nie obejmuje istniejących budynków mieszkaniowych i usługowych),
- 3) zachowanie istniejących obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną,
- 4) zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych w obszarze tego przeznaczenia, za wyjątkiem obiektów bezpośrednio służących działalności leśnej,
- 5) istniejące budynki mieszkaniowe i gospodarcze pozostawia się do zachowania lub adaptacji z możliwością polepszenia ich standardów, przy zapewnieniu rygorów, jakie obowiązują dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej określone w rozdziale II, § 6 - 14. Dopuszcza się zwiększenie powierzchni użytkowej do 50% oraz możliwość adaptacji poddaszy na cele mieszkalne oraz realizację zabudowy gospodarczej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania gospodarstwa rolnego jak również realizację budownictwa mieszkaniowego i gospodarczego w ramach wymiany substancji,
- 6) spełnienie określonych w rozdziale II, § 6 - 14 podstawowych ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym opracowaniem planu,
- 7) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów określonych w rozdziale IV.

§ 28. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej** oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się: zieleń urządzoną (parki, skwery, ogrody, zieleń wydzielona towarzysząca obiektom zabytkowym).

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) urządzeń sportu i rekreacji (bez obiektów kubaturowych),
- 2) niewielkich obiektów kubaturowych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania urządzeń przeznaczenia podstawowego, typu kiosku, altana ogrodowa oraz obiektu małej architektury,
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) nie wydzielonych w planie dojść pieszych i podjazdów.

4. Jako **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 15 % powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym (ograniczenie to nie obejmuje istniejących budynków mieszkaniowych i usługowych).

§ 29. 1. Wyznacza się **tereny cmentarzy** oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC** przeznaczone pod lokalizację cmentarzy. Rozszerzenie istniejących cmentarzy oraz lokalizacja nowych możliwa jest jedynie w przypadku spełnienia warunków zawartych w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 16.09.1959 r., Nr 52) Oceny terenu należy dokonać na podstawie dokumentacji hydrogeologicznej i geologiczno-inżynierskiej przedmiotowego terenu wykonanej przed uzyskaniem pozwolenia na budowę. W sytuacji nie spełnienia warunków zawartych w w/w rozporządzeniu wyznaczenie nowego terenu spełniającego te warunki wymaga przeprowadzenia odrębnego postępowania przewidzianego przepisami Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się: cmentarz z obiektami i urządzeniami związanymi z funkcją terenu.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się możliwość realizacji:

- 1) koniecznych dla funkcjonowania cmentarza urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 2) dojść pieszych i podjazdów nie wydzielonych w planie,

- 3) koniecznych miejsc postojowych oraz parkingów zgodnie z § 10 pkt. 5,
- 4) koniecznych, niezbędnych do funkcjonowania cmentarza urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji.

4. Jako **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 5% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją,
- 3) wszelkie prace inwestycyjne w obrębie cmentarza, polegające w szczególności na porządkowaniu, modernizacji, konserwacji i budowie urządzeń i obiektów (w tym grobów i nagrobków) należy uzgodnić z administratorem obiektu oraz realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, a w szczególności Ustawą z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2000 r. Nr 23, poz. 259),
- 4) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym szczególnie wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 5) spełnienie określonych w rozdziale II, § 6 - 14 podstawowych ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym opracowaniem planu,
- 6) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów określonych w rozdziale IV.

§ 30. 1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**, obejmujące rzekę Dłubnię oraz ważniejsze cieki i akweny wodne.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się: akweny wód otwartych i cieki wodne wraz z ich otuliną biologiczną.

3. Jako **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) zakaz regulacji brzegów wodnych i przebiegu koryt rzecznych celem zachowania ich naturalnego charakteru, z wyjątkiem obszarów silnego zainwestowania, w których ze względu na bezpieczeństwo konieczna jest regulacja wałów brzegowych,
- 2) zabrania się usuwania zakrzewień i zadrzewień w pasie nadbrzeżnym cieków,
- 3) zabrania się eksploatacji kruszyw z koryt rzecznych, z wyjątkiem sytuacji związanych z prawidłowym utrzymaniem tych koryt, co wymaga uzgodnienia zakresu i metod eksploatacji z właściwymi organami ochrony środowiska i gospodarki wodnej,
- 4) racjonalne stosowanie zabiegów agrotechnicznych w celu zmniejszenia erozji,
- 5) spełnienie określonych w rozdziale II, § 6 - 14 podstawowych ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym opracowaniem planu,
- 6) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów określonych w rozdziale IV.

§ 31. 1. Wyznacza się **tereny obsługi komunikacji samochodowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się: stacje paliw, stacje obsługi samochodów, warsztaty samochodowe, garaże, zespoły ogólnodostępnych parkingów, dworce autobusowe i projektowane zjazdy i dojazdy związane z drogą krajową.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się:

- 1) obiekty usług komercyjnych,
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym przepompowni, oczyszczalni ścieków dla potrzeb lokalnej zabudowy, stacji trafo, stacji redukcyjnych gazu,
- 3) obiekty usług publicznych,
- 4) nie wydzielone w planie dojazdy i zatoki postojowe oraz parkingi, zgodnie z § 10 pkt. 5,
- 5) zieleni urządzonej.

4. Jako **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) adaptację i modernizację istniejących obiektów i urządzeń,
- 2) możliwość przebudowy istniejących obiektów pod warunkiem dostosowania ich do warunków przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego,
- 3) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach przeznaczenia dopuszczalnego,
- 4) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia

podstawowego,

- 5) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,
- 6) spełnienie określonych w rozdziale II, § 6 - 14 podstawowych ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym opracowaniem planu,
- 7) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów określonych w rozdziale IV.

§ 32. 1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów tras i urządzeń komunikacyjnych, z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi, ulice, parkingi, drogi kolejowe, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) drogi publiczne, oznaczone symbolem "**KD**" oraz symbolem ich klasy funkcjonalnej:
 - a) **KDGP** - droga (ulica) główna ruchu przyspieszonego (droga krajowa),
 - b) **KDZ** - droga (ulica) zbiorcza (powiatowa),
 - c) **KDL** - droga (ulica) lokalna (droga powiatowa lub gminna),
 - d) **KDD** - droga (ulica) dojazdowa (droga gminna);
- 2) drogi i ulice wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**
Droga klasy KDGP realizuje powiązania tranzytowe i zewnętrzne obszaru planu, odcinki dróg i ulic klas KDGP i KDZ realizują powiązania zewnętrzne i wewnętrzne obszaru planu, odcinki dróg i ulic klas KDL i KDD - powiązania wewnętrzne.

2. Ustala się **szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg, ulic:**

- 1) droga klasy GP 30 m,
- 2) drogi i ulice klasy Z 20 m,
- 3) drogi klasy L 15 m,
- 4) ulice klasy L 12 m,
- 5) drogi klasy D 8m - 15 m,
- 6) drogi (ulice) dojazdy konieczne klasy KW 6 m.

Przebiegi linii rozgraniczających dróg i ulic określa rysunek planu. W przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu plan dopuszcza odstępstwa tj. zawężenie w/w szerokości. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg (ulic) oznaczonych na rysunku planu jako KDG:

- 1) Obsługa nowopowstającej zabudowy na terenach zabudowanych oraz przeznaczonych do zabudowy w planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym do dnia 31.12.2003 roku może odbywać się za pośrednictwem zaprojektowanych w niniejszym planie dróg (ulic) publicznych dojazdowych KDD i wewnętrznych KDW; jedynie w przypadkach braku takich dróg dopuszcza się dla tych terenów obsługę bezpośrednio z drogi (ulicy) KDG. W przypadkach dokonywania podziałów działek zlokalizowanych na omawianych terenach, dla możliwości zapewnienia dojazdów z drogi (ulicy) KDG należy każdorazowo uzyskać pozytywną opinię Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Krakowie.
- 2) Obsługa komunikacyjna nowych terenów przeznaczonych do zainwestowania wprowadzonych zapisami niniejszego planu może odbywać się jedynie za pośrednictwem odcinków dróg (ulic) KDZ, KDL, KDD i dróg (ulic) wewnętrznych.

3. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych jako KP dla lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów osobowych. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) w formie wydzielonych zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klas KDG, KDZ, KDL i KDD oraz dróg wewnętrznych KDW (chyba, że zarządca drogi stanowi inaczej),
- 2) w formie dopuszczenia możliwości parkowania w obrębie jezdni ulic klasy KDD i dróg (ulic) wewnętrznych KDW (chyba, że zarządca drogi stanowi inaczej).

4. Urządzeniami towarzyszącymi przeznaczeniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów tras komunikacyjnych mogą być (pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego i uzyskania zgody zarządcy terenu):

- 1) ciągi piesze i rowerowe,
- 2) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym dla dróg klasy L, Z, GP należy przewidzieć możliwość wykonania odwodnienia zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- 3) zatoki autobusowe i urządzenia dla ochrony pieszych przed warunkami atmosferycznymi,
 - 4) zieleń o charakterze izolacyjnym,
 - 5) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
 - 6) obiekty małej architektury.
5. Ustala się odległość usytuowania ogrodzeń od dróg i ulic publicznych gminnych kategorii KDL i KDD w liniach rozgraniczających tych dróg:
- 1) droga kategorii KDL (lokalna gminna) - odległość ogrodzenia minimum 6 m od osi drogi,
 - 2) droga kategorii KDD (dojazdowa) - odległość ogrodzenia minimum 5 m od osi drogi.
6. Lokalizacja nowoprojektowanych ogrodzeń działek położonych przy drogach powiatowych możliwa jest w liniach rozgraniczających dróg powiatowych określonych w § 32 pkt. 2.
7. Ustala się minimalne odległość usytuowania ogrodzeń od dróg i ulic gminnych kategorii KW (wewnętrznych) w odległości 4 m od osi drogi. Lokalizacja usług w terenach mieszkalnych wzdłuż drogi krajowej może wymagać dostosowania zjazdów do parametrów zjazdów publicznych. Szczegółowe warunki mogą być określone przez zarządcę drogi po sprecyzowaniu zamierzeń inwestycyjnych.
8. Układ komunikacyjny dopełniają istniejące drogi wewnętrzne (KDW) w rozumieniu § 4 ust. 1 pkt 24 na nowych terenach przeznaczonych pod zabudowę układ zapisany w planie może być uzupełniony o odcinki ciągów pieszo-jezdnych zapewniających prawidłową obsługę działek. W tych przypadkach szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane do potrzeb; nie mogą być one mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach dotyczących dróg pożarowych. Zaleca się, aby tzw. "ślepe sięgacze dróg dojazdowych" nie przekraczały długości 250 m.
9. Przebiegi ważniejszych ciągów rowerowych oznaczono na rysunku planu; przewiduje się możliwości ich prowadzenia jako:
- 1) wydzielone drogi rowerowe,
 - 2) pasy dla ruchu rowerowego wydzielone z chodników lub jezdni,
 - 3) ciągi pieszo-rowerowe,
 - 4) oznakowane trasy rowerowe prowadzone ulicami w obszarach o małym natężeniu ruchu,
 - 5) dodatkowo umożliwiona się realizację małej architektury przy projektowanych trasach.
10. Przebieg szlaków turystyki pieszej oznaczono na rysunku planu, są to istniejące i proponowane szlaki (szlak Kościuszki, szlak łączący zespoły parkowo-dworskie).
11. Dojazdy bez przelotu o długości powyżej 50m powinny być zakończone placem do zawracania o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m na działce przeznaczonej pod drogę wewnętrzną lub w ramach projektu zagospodarowania terenu.
12. Przy realizacji tras i urządzeń komunikacyjnych obowiązuje spełnienie określonych w rozdziale II, § 6 - 14 podstawowych ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym opracowaniem planu.
13. W przypadku zabudowy obszarów, przez które prowadzone są urządzenia odprowadzające wody opadowe z urządzeń odwadniających drogi powiatowe właściciele terenów zobowiązani są do uzgodnienia z Zarządcą drogi możliwości odprowadzenia tych wód.
14. Dopuszcza się zmniejszenie odległości ogrodzeń od osi dróg, jeżeli istniejące ogrodzenia usytuowane są w bliższej odległości, lub istniejące sieci uzbrojenia i urządzenia drogowe uniemożliwiają lokalizację ogrodzeń w odległościach wymienionych w ust. 6 pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.
15. Lokalizacja usług w terenach mieszkalnych wzdłuż drogi krajowej może wymagać dostosowania zjazdów do parametrów zjazdów publicznych. Szczegółowe warunki mogą być określone przez zarządcę drogi po sprecyzowaniu zamierzeń inwestycyjnych.

§ 33. 1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej** oznaczone na rysunku planu symbolem **W**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** terenu ustala się obiekty i urządzenia w zakresie: pozyskiwania i zaopatrzenia w wodę oraz kanalizacji.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się możliwość:

- 1) realizacji obiektów zapleczy administracyjno-technicznych oraz socjalnych dla jednostek eksploatujących, urządzeń infrastruktury towarzyszącej,
- 2) zieleni urządzonej,
- 3) urządzeń komunikacji (dojazdów i parkingów),

- 4) urządzeń i sieci infrastruktury zapewniającej obsługę przeznaczenia podstawowego.
4. Jako **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu** ustala się:
 - 1) dla projektowanej zabudowy oraz budynków przebudowywanych ustala się następujące wymogi:
 - a) ograniczenie wysokości do 5,5 m za wyjątkiem obiektów technicznych, których wysokość wynika z technologii,
 - b) bryła oraz charakter zabudowy powinny nawiązywać do istniejącej zabudowy,
 - c) ochronę istniejącego drzewostanu,
 - d) spełnienie określonych w rozdziale II, § § 6 - 14 podstawowych ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym opracowaniem planu oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref,
 - e) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów określonych w rozdziale IV.

§ 34. 1. Wyznacza się **tereny urządzeń specjalnych** oznaczone na rysunku planu symbolem **IS**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** terenu ustala się obiekty i urządzenia specjalne dla potrzeb lotnictwa - Radiolatarnia VOR/DME wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się możliwość:

- 1) realizacji zieleni urządzonej lub częściowo urządzonej,
- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) stacje bazowe i przekaźnikowe i inne urządzenia służące przyływowi danych.

4. Jako **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu** ustala się wymóg zastosowania rozwiązań ograniczających uciążliwość obiektu ustalonych w Ocenie oddziaływania na środowisko.

Rozdział IV

ZASADY UZBROJENIA TERENU

§ 35. 1. W zakresie **elektroenergetyki** ustala się:

- 1) zachowanie i utrzymanie przebiegających przez obszar opracowania planu napowietrznych linii elektroenergetycznych; 220kV Siersza - Lubocza i 110 kV Prądnik - Lubocza (oznaczone na rysunku planu symbolami EE). Zachowuje się wzdłuż w/wym. linii - zgodnie z PN - E/98-05100-1 pasy terenu, w których obszar lokalizacji budynku, krawędzie balkonów, tarasów, dachy wykorzystywane jako tarasy oraz inne płaszczyzny poziome przeznaczone na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin na dobę znajdowały się będą w odległościach nie mniejszych od skrajnego przewodu niż 26,0 m dla linii 220kV i 14,5 m dla linii 110kV. W stosunku do linii 220kV odległość równa 26,0 m a do linii 110kV odległość równa 14,5 m w każdym przypadku zapewnia brak przekroczenia dopuszczalnych wartości natężenia pola elektromagnetycznego;
- 2) zachowanie i utrzymanie w obszarze opracowania planu istniejącego systemu elektroenergetycznego - opartego na zasilaniu z GPZ 110/SN Lubocza, Prądnik Czerwony i Słomniki - tj. stacje transformatorowe SN/NN, i linie elektroenergetyczne SN;
- 3) możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych SN/NN i linii zasilających SN w terenach, na których użytkowanie podstawowe i dopuszczalne wymaga, bądź zezwala na realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z zagospodarowaniem pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu;
- 4) proponuje się lokalizacje nowych stacji transformatorowych SN/NN i linii zasilających SN zaznaczając, że lokalizacje stacji i trasy linii nie mają charakteru obligatoryjnego. Uściślanie lokalizacji stacji i trasy linii następować będzie w fazie opracowania projektu budowlanego. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w budynkach istniejących i projektowanych;
- 5) szczegółowe lokalizacje stacji transformatorowych SN/NN i linii elektroenergetycznych SN i NN należy uzgadniać z właściwymi instytucjami i służbami;
- 6) możliwość sukcesywnej rozbudowy i modernizacji sieci NN i wymiany pracujących transformatorów na jednostki o większej mocy w celu pokrycia rosnących potrzeb na energię elektryczną, zapewnia odpowiednich jej parametrów i niezawodności dostaw;
- 7) lokalizacja budynków wymaga spełnienia indywidualnych wymogów określonych przez dysponenta strefy.

§ 36. 1. W zakresie gazownictwa ustala się:

- 1) utrzymanie i zachowanie trasy wysokoprężnego gazociągu Ø350 mm P_{nom.} 6,3 Mpa relacji Batowice - Muniaczkowice (oznaczony na rysunku planu symbolem EG) zachowując strefę ochronną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalna odległość zewnętrznej krawędzi gazociągu R350 PN 63; - od budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego wynosi 16,5 m od granicy terenu - od pozostałych budynków wynosi 15,0 m od rzutu budynku;
- 3) zbiorniki i rurociągi paliw płynnych w stacjach paliw instalowane mogą być w odległości nie mniejszej niż 40,0 m od gazociągów wysokiego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) utrzymanie zakazu sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5,0 m od zewnętrznej ściany gazociągów wysokiego ciśnienia;
- 5) zachowanie odległości nowych dróg od gazociągów wysokiego ciśnienia - zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. Nr 204, poz. 2086 z 2004 r.) nie mniejszych niż:
 - a) 30,0 m od autostrady,
 - b) 20,0 m od drogi ekspresowej,
 - c) 10,0 m od drogi krajowej,
 - d) 8,0 m od drogi powiatowej,
 - e) 6,0 m od drogi gminnej;
- 6) zachowanie istniejącego i funkcjonującego w granicach opracowania planu systemu zaopatrzenia w gaz przyjmując, że będzie on rozbudowywany w celu umożliwienia dostaw gazu w żądanej ilości do wszystkich potencjalnych odbiorców. Zapewnia się możliwość lokalizowania nowych rozbiorczych sieci gazowych w obrębie linii rozgraniczających terenów tras komunikacyjnych i na terenach zainwestowania pod warunkiem, że nie będą one naruszać ustaleń planu dot. przeznaczenia tych terenów oraz pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 37. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) przyjmuje się, że odbiorcy w granicach obszaru opracowania planu mają możliwość zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowych w terenach umożliwiających wykonanie sieci i położonych w obszarze przeznaczonym pod zabudowę kubaturową. W razie braku sieci dopuszcza się lokalizację studni i studni głębinowych;
- 2) utrzymanie i zachowanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w wodę odbiorców na obszarze Gminy tj. ujęć głębinowych i wodociągów lokalnych. Istniejące zasoby eksploatacyjne wody w pełni pokryją oszacowane potrzeby na Q_{śr.} / d - 1350m³ co stanowi ok. 45% tych zasobów;
- 3) utrzymanie i zachowanie istniejącego ujęcia wody dla Krakowa na rzece Dłubni w Raciborowicach. Na terenie w/wym. ujęcia wody oznaczonym na rysunku planu symbolem WZ zapewnia się możliwość budowy urządzeń i obiektów funkcjonalnie związanych z jego pracą. Zachowuje się bezkolizyjny do zagospodarowania przebieg rurociągu wody surowej R 1000mm z ujęcia w kierunku Zakładu Uzdatniania Wody "Dłubnia" w Krakowie;
- 4) zapewnia się możliwość zlokalizowania nowych sieci wodociągowych oraz obiektów i urządzeń funkcjonalnie związanych z systemem zaopatrzenia w wodę (pompownie, hydrofornie, zbiorniki) na terenach, których przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określono w § 15 - 34 niniejszych ustaleń;
- 5) uściślanie lokalizacji obiektów i sieci następować będzie w fazie opracowania dokumentacji budowlanych dla poszczególnych inwestycji;
- 6) zapewnia się możliwość dostosowania systemu zaopatrzenia w wodę dla pełnego pokrycia potrzeb odbiorców oraz spełniania wymogów dotyczących zabezpieczenia przeciwpożarowego;
- 7) zapewnia się możliwość spełniania wymogów dotyczących użytkowania stref ochrony bezpośredniej i pośredniej istniejących ujęć wody oraz ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 409 - Niecka Miechowska;
- 8) dopuszcza się pozyskiwanie wody pitnej poprzez budowę i rozbudowę sieci do i z gmin sąsiednich.

§ 38. 1. W zakresie kanalizacji ustala się:

- 1) obowiązek podłączenia projektowanego zainwestowania kubaturowego do zbiorczego systemu kanalizacji w terenie gdzie istnieje możliwość podłączenia do sieci kanalizacji. Dopuszcza się możliwość - w ekonomicznie i technicznie uzasadnionych przypadkach - objęcia niektórych obiektów budowlanych systemem indywidualnym lub grupowym odprowadzenia ścieków. Warunkiem

niezbędnym w tych przypadkach będzie konieczność zastosowania takich rozwiązań technologicznych, które nie wpłyną negatywnie na środowisko. W przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej umożliwiona zostanie możliwość korzystania ze szczelnych zbiorników na fekalia oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;

- 2) dopuszcza się wprowadzanie ścieków z dróg i urządzeń drogowych do istniejących melioracji, rowów przydrożnych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi lub cieką;
- 3) zakaz wprowadzenia nie oczyszczonych ścieków komunalno-bytowych powstających w budynkach mieszkalnych, gospodarczych i urządzeniach przemysłowych do wód i do gruntu oraz ich rolniczego wykorzystania, a także utrzymywania otwartych kanałów ściekowych. Ustalenie to nie dotyczy otwartych kanałów ściekowych odprowadzających wody opadowe z układu komunikacyjnego;
- 4) przyjmuje się, że obowiązującym systemem kanalizacji w granicach obszaru gminy będzie system rozdzielczy. Sieci kanalizacji pracować będą jako grawitacyjne, tłoczne i ciśnieniowe. Dopuszcza się odprowadzenie i przyjmowanie ścieków poprzez budowę i rozbudowę sieci do i z gmin sąsiednich;
- 5) podstawowym systemem kanalizacji jest budowa zbiorczego kolektora lub kolektorów wzdłuż doliny rzeki Dłubni, lokalnych cieków wodnych, zgodnie ze spadkiem terenu lub przez przepompownie i rurociągi tłoczne i ciśnieniowe do systemu kanalizacji miasta Krakowa;
- 6) umożliwiona zostanie lokalizacja na terenie Gminy dodatkowych lokalnych oczyszczalni ścieków przypadku niemożności podłączenia do systemu zbiorczego, z odbiorem ścieków przez istniejące na terenie Gminy odbiorniki;
- 7) możliwość zlokalizowania sieci kanałowych oraz urządzeń i obiektów funkcjonalnie związanych z systemem kanalizacji (pompownie, punkty zlewnie), na terenach których przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określono, a ich uciążliwość nie będzie ograniczać użytkowania terenów otaczających;
- 8) zachowanie funkcjonującego na obszarze miejscowości Raciborowice i Kończyce systemu kanalizacji zapewniając możliwość jego przebudowy, rozbudowy i modernizacji dla przejęcia przepływu zwiększonych ilości ścieków;
- 9) wskazuje się trasę kolektora zbiorczego, którym ścieki spływać będą do kanalizacji m. Krakowa wzdłuż rzeki Dłubni, przyjmując ją jako ustalenie ogólne o znaczeniu systemowym. Trasy kanałów bocznych dostosowywane będą do projektowanego zagospodarowania terenu i uściślane w fazie przygotowywania poszczególnych przedsięwzięć do realizacji.

§ 39. 1. W zakresie **łączy** ustala się:

- 1) zaspokojenie potrzeb mieszkańców w zakresie usług łączności przewodowej nastąpi w oparciu o istniejące centrale telefoniczne na terenie obszaru opracowania;
- 2) sukcesywną rozbudowę sieci abonenckich w celu stworzenia możliwości pozyskania "łącza głównego standardowego" przez wszystkich zainteresowanych dla osiągnięcia wskaźnika nasycenia jak w terenach wiejskich woj. małopolskiego;
- 3) rozwój telefonii bezprzewodowej na terenie Gminy. Dopuszcza się lokalizację stacji bazowych w terenach oznaczonych symbolem U i na obiektach usługowych z zachowaniem ustaleń dotyczących ochrony przed promieniowaniem.

§ 40. 1. W zakresie **usuwania odpadów** ustala się:

- 1) zasadę zbiórki, segregacji, magazynowania (w ramach systemu zbiórki odpadów) odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Gminy lub na zasadzie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku odpadów poprodukcyjnych stanowiących zagrożenie dla środowiska, ich magazynowanie do czasu przewiezienia na miejsce utylizacji, winno spełniać szczególne wymogi zabezpieczenia, w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych oraz skażenia powietrza atmosferycznego. Segregacja odpadów z wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych winna być w granicach działki użytkownika. Zgodnie z art. 13 ust.1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 z późn. zm.) odzysk lub unieszkodliwienie odpadów może odbywać się tylko w miejscu wyznaczonym w trybie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym w instalacjach lub urządzeniach, które spełniają określone wymagania.
- 3) Przy zagospodarowaniu terenów należy określić lokalizację urządzeń i obiektów służących tymczasowemu składowaniu odpadów lub sposobu ich zbiórki.
- 4) Dopuszcza się lokalizację zakładów i urządzeń służących do tymczasowego składowania i zbiórki

odpadów i przerobu odpadów za wyjątkiem przerobu odpadów niebezpiecznych na terenach U, P, UR, pod warunkiem zachowania wymogów ochrony środowiska i ograniczenia uciążliwości do obszaru działki, na której są zlokalizowane.

2. Wprowadza się nakaz stosowania się do planu gospodarki odpadami zatwierdzonego i obowiązującego na terenie Gminy.

§ 41. 1. W zakresie **ciepłownictwa** ustala się:

- 1) Zachowanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów;
- 2) Dopuszcza się indywidualne i zbiorowe systemy wytwarzania i dystrybucji ciepła, w tym budowę sieci ciepłowniczych na obszarach przeznaczonych pod zabudowę kubaturową i jako sieci zasilające dla obiektów kubaturowych w innych obszarach;
- 3) Zaleca się stwarzanie warunków do zwiększenia zakresu stosowania niskoemisyjnych paliw jako źródeł energii do ogrzewania i eliminowania jako paliw gorszych gatunków węgla poprzez wyeliminowanie węgla o dużej zawartości SO₂;
- 4) Zaleca się stwarzanie warunków do oszczędzania energii cieplnej poprzez zachęty ekonomiczne dla docieplenia budynków, regulacji instalacji i modernizacji źródeł;
- 5) Preferowanie ekologicznych nośników energii zarówno dla celów grzewczych, jak i socjalno-bytowych (gaz ziemny, kolektory słoneczne, pompy ciepłe).

Rozdział V

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 42. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) w wysokości:

- dla terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe - MW, MN, MN.U, MRj, (w przeznaczeniu podstawowym) - 10%,
- dla pozostałych - 7%.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 44. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

* Rozstrzygnięciem nadzorczym Nr PN.0911-198-06 z dnia 19 lipca 2006 r. Wojewoda Małopolski stwierdził nieważność uchwały w zakresie:

I.

- § 11 ust. 2 pkt 4; II.
- § 23 ust. 3 pkt 2 w zakresie słów: "ogólnodostępnych niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji, obiektów mafej architektury";

III.

- rysunku planu w zakresie odnoszącym się do części drogi oznaczonej symbolem KDO znajdującej się na terenie części działki nr 951 oraz części działek o numerach: 949/1,950,955/1;

IV.

- rysunku planu w zakresie odnoszącym się do części działki nr 951 włączonej do terenów nr I.RMRj.41;

2) art. 91 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym stwierdza się nieistotne naruszenie prawa w zakresie:

- § 7 ust. 2 pkt 1, w którym błędnie powołany został art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska zamiast art. 113 tej ustawy;
- § 32 ust. 2 i 3 wszędzie, gdzie wymieniono symbol KDG zamiast KDGP;
- § 5 w zakresie zwrotu KDS, w związku z tym, że obszar objęty tym symbolem nie występuje w przedmiotowym planie;
- § 37 ust. 1 pkt 3 w zakresie rozbieżności pomiędzy tekstem uchwały a rysunkiem planu;
- § 32 ust. 2 pkt 6 ppkt 1 przez powołanie nieobowiązujące-go aktu prawnego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE OBSZAR I SKOROWIDZ USTALEŃ PLANU

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE OBSZAR I

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 3

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE OBSZAR I ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY W MICHAŁOWICACH O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU PLANU

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 4

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Michałowicach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

MAPA

grafika

CZĘŚĆ I

INFORMACJA O PROGNOZIE

1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem niniejszej pracy jest sporządzenie Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice Obszar I, II i III. Obowiązek opracowania prognozy wynika z Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku, Art. 17, pkt 5.

Celem prognozy jest określenie wydatków, jakie gmina powinna ponieść w celu wdrożenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz dochodów, które Gmina Michałowice może uzyskać z tego tytułu. W związku z tym prognoza skutków finansowych zawierać będzie prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu na dochody własne i wydatki Gminy, jak również prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i regulacji stanów prawnych nieruchomości.

Istotny wpływ na ustalenie efektów celu poniższej prognozy mają przepisy prawa zgodnie, z którymi część zobowiązań jak również uzyskiwanych korzyści tj. wykup terenu i jednorazowe opłaty planistyczne musi zostać zrealizowanych w okresie 5-ciu lat od daty wejścia w życie planu. Pozostałe nakłady i osiągnięte korzyści obejmujące nakłady na infrastrukturę techniczną i komunikację oraz podatki od nieruchomości i budowli będą realizowane w zależności od tempa wdrażania inwestycji w okresie wdrażania planu poza okres prognozy.

Dla określenia przewidywanych kosztów i wpływów z wdrożenia określono wolumen

- areалу wykupu terenów dla docelowej realizacji inwestycji publicznych objętych zadaniami Gminy,
- ilości nowych terenów wyznaczonych w projekcie planu do zabudowy, która będzie mogła być przedmiotem obrotu i znajdzie się w obrocie, dla której konieczne będzie zrealizowanie infrastruktury,
- określenia przewidywanych cen i wartości w/w terenów,
- średniorocznego wolumenu gruntów w obrocie.

Areality terenów określony jest na podstawie obliczeń powierzchni nowych terenów określonych w Planie, natomiast przewidywane ceny nieruchomości i wolumen obrotu oparto o dotychczasowe trendy występujące na lokalnym rynku nieruchomości, określone w wyniku badań rynku, oraz analizę cech i uwarunkowań mających wpływ na wartość nieruchomości. Pozostałe nakłady dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji realizowane przez Gminę w całym docelowym okresie prognozy określone zostały w oparciu o uśrednione koszty jednostkowe lub na podstawie aktualnych wskaźników cenowych i badania rynku zamówień publicznych inwestycji komunalnych z obszaru o podobnych uwarunkowaniach gospodarczych i ekonomicznych położonych w sąsiedztwie Gminy Michałowice. Biorąc pod uwagę szeroki wybór rozwiązań technicznych i technologicznych w tym zakresie wyliczone koszty należy traktować jako orientacyjne.

Wskaźniki finansowe wykorzystane przy sporządzaniu prognozy oparto o aktualne trendy, wskaźniki i analizy ekonomiczne publikowane przez instytucje finansowe i banki.

W grupie korzyści uzyskiwanych przez Gminę, przy braku możliwości rozpoznania w przyszłości pożądanym warunków mieszkaniowych czy też form prowadzenia działalności gospodarczej, a także kształtowania się stawek podatku od nieruchomości zmiany ilościowe uwzględniono w okresie docelowym ograniczając się do najbliższych pięciu lat, w pozostałym okresie przyjęto zmiany jako constans na poziomie roku piątego prognozy. Stawki podatków przyjęto w wysokości obowiązującej w momencie sporządzania prognozy.

W opracowaniu prognozy uwzględniono również opłaty adiacenckie, które nie były dotychczas stosowane a powinny funkcjonować od końca 2006 roku. Dla opłaty adiacenckiej przyjęto stawkę 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

Należy podkreślić, iż stosowanie opłat adiacenckich będzie możliwe w pełni po realizacji przez Gminę ulic i infrastruktury technicznej - w okresie 5 lat od dnia zakończenia realizacji infrastruktury.

Nie przewiduje się uwzględnienia w prognozie opłaty adiacenckiej z tytułu scalania i wymiany gruntów, bowiem nie wyznaczono w Planie terenów, które wymagałyby scalania i wymiany w trybie przepisów o gospodarce nieruchomościami.

W związku z brakiem możliwości odrębnego traktowania obszarów I, II i III, prognoza dla planów opracowywana jest łącznie dla obszaru I, II i III.

2. Podstawy opracowania

Podstawa formalna opracowania

Opracowanie wykonano w Urzędzie Gminy Michałowice w ramach zadań własnych samorządu - wykonywanie spraw związanych z zapewnieniem ładu przestrzennego.

Podstawa prawna opracowania

Podstawę prawną opracowania stanowią następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 13 poz. 74 z 1996 roku wraz z późniejszymi zmianami - rozdział 2 art. 6.1. i 7.1.),
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 poz. 139),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717) rozdz. 2, art. 17, pkt 5 przy uwzględnieniu art. 36 oraz art. 37,
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Nr 115 poz. 741) wraz z późniejszymi zmianami.

3. Materiały wyjściowe

Materiałami wyjściowymi w oparciu, o które przygotowano niniejszą prognozę były:

1. Uchwała Nr XXV /208/2004 Rady Gminy Michałowice z dnia 19 listopada 2004 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy

Michałowice w wersji przygotowanej do uzgodnienia i opiniowania, oraz wersja po rozpatrzeniu wniosków uwag przez Wójta Gminy i nieuwzględnionych - przez Radę Gminy Michałowice,

2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice uchwalonego uchwałą Nr XXIV/200/2004 Rady Gminy Michałowice z dnia 30 września 2004 roku,
3. Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Michałowice z dnia 3 października 1991 roku (Uchwała Rady Gminy Nr XX-60-91 - Dziennik Urzędowy Województwa Krakowskiego Nr 17 z dnia 20 listopada 1991 roku, który utracił moc 31.12.2003 r.).

4. Metodologia opracowania prognozy

Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym (Dz. U. Nr 16 poz. 95) założono samodzielność finansową Gminy w wypełnianiu skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy równoczesnym uwzględnieniu korzyści, jakie Gmina osiąga z uchwalenia i wdrożenia planu.

Obszar prognozy skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice opracowano dla obszaru I, II i III,

Opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oparte zostało na kolejnych, następujących po sobie etapach pracy:

- **Etap 1:** Analiza rynku nieruchomości

Celem tego etapu jest rozpoznanie lokalnego rynku nieruchomości obejmujące analizę obrotu gruntami oraz analizę cen gruntów.

Zadaniem analizy obrotu gruntami jest ustalenie średniego corocznego poziomu obrotu gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę na terenie Gminy Michałowice i granicznych obszarów Gmin sąsiednich tj. Zielonki, Kocmyrzów-Luborzyca, Iwanowice i w mniejszym stopniu Krakowa.

Zadaniem analizy cen gruntów jest ustalenie średniego poziomu ceny gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę oraz średniego poziomu ceny gruntów rolnych.

- **Etap 2:** Prognoza dochodów

Celem tego etapu jest przeprowadzenie prognozy dochodów Gminy, które będą wynikiem wpływu działań wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a do których w szczególności będą należały:

- wpływy z tytułu przewidywanych opłat jednorazowych,
- wpływy z tytułu podatku od nieruchomości,
- wpływy z tytułu opłat adiacenckich,
- wpływy z tytułu sprzedaży gruntów gminnych.

W przypadku wielkości dochodów z tytułu opłat jednorazowych obliczenia ograniczono do zmian przeznaczenia mających zasadniczy wpływ na wartość, czyli do zmian z przeznaczenia nie inwestycyjnego do przeznaczenia inwestycyjnego. W obliczeniach pominięto określenie wpływów, jakie mogą nastąpić w związku ze zmianą wartości wewnątrz obu grup ze względu na ich niewielkie znaczenie.

- **Etap 3:** Prognoza wydatków

Celem etapu jest przeprowadzenie prognozy wydatków Gminy, które będą wynikiem wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a do których w szczególności będą należały:

- wydatki z tytułu wykupu gruntów,
- wydatki na realizację infrastruktury technicznej,
- wydatki na rekompensaty i odszkodowania.

- **Etap 4:** Wyniki i wnioski

Celem etapu jest przedstawienie wyników prognozy oraz wniosków z niej wynikających mających wpływ na politykę przestrzenną Gminy.

5. Podstawowe dane dotyczące przedmiotu opracowania

5.1. Ogólne informacje o obszarze opracowania

1. Gmina Michałowice położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie Krakowa, w centralnej części

województwa małopolskiego, oraz w północnej części powiatu ziemskiego krakowskiego, Gmina Michałowice graniczy bezpośrednio:

- od strony zachodniej i południowej z Gminą Zielonki,
 - od strony wschodniej z Gminą Kocmyrzów - Luborzycza
 - od strony północnej z Gminą Iwanowice
 - od strony południowej z Krakowem
2. Pod względem położenia geograficznego (w tym morfologicznego) obszar Gminy usytuowany jest prawie w całości w granicach Wyżyny Miechowskiej. Jedynie zachodnia część Gminy (Górna Wieś) położona jest na pograniczu Wyżyny Miechowskiej i Wyżyny Krakowskiej.
 3. Gminę Michałowice tworzy osiemnaście jednostek wiejskich zajmujących obszar o powierzchni 51,14 km².
 4. Powierzchnia terenu objętego zmianą planu wynosi ok. 5100 ha. Teren ten obejmuje niemal cały obszar Gminy Michałowice za wyjątkiem obszaru zamkniętego - teren kolejowy w miejscowości Raciborowice.

5.2. Kierunki polityki przestrzennej Gminy dla Obszaru planu miejscowego

Poniżej podaje się ogólne dane dotyczące przedmiotu opracowania jako wprowadzenie dla II części niniejszego tekstu dotyczącego prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego planu. Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru I, II i III wprowadza następujące tereny przeznaczone do zainwestowania:

Tabela 1 - Zestawienie obszarów przeznaczonych do zainwestowania w poszczególnych miejscowościach Gminy Michałowice

grafika

Ponad to Gmina wprowadza tereny pod realizację nowych dróg. Łączna powierzchnia wprowadzonych terenów pod inwestycje i drogi to 1585,01ha.

Szczegółowe zestawienie projektowanych terenów dla obszaru objętego prognozą oraz ich procentowy udział w całkowitej powierzchni terenów przeznaczonych pod inwestycje w wyniku uchwalenia nowego planu miejscowego zawiera załącznik - Tabela Nr 1 - Zbiorcze zestawienie wyników.

Tabela 2 Zbiorcze zestawienie projektowanych terenów przeznaczonych do zainwestowania wg projektu planu miejscowego

grafika

Powyższe zestawienie wskazuje, że największy procent, czyli ok. 85% nowych terenów, w przypadku uchwalenia zmiany planu przeznaczonych zostanie na cele związane z mieszkalnictwem, natomiast ok. 11% powierzchni terenów przeznaczone będzie pod funkcje usługowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkalnej i rolniczej.

CZĘŚĆ II

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

6. Wprowadzenie

Dla planowania finansowego długoterminowego jednostek samorządowych margines błędu dopuszczalny podczas budowania prognoz jest stosunkowo duży. Przychody i wydatki budżetu uzależnione są uzależnione jest w dużej mierze od czynników zewnętrznych związanych z polityką państwową i tendencjami makroekonomicznymi. Przydatność prognoz, w szczególności dla jednostek samorządu terytorialnego wynika z następujących okoliczności:

- organy planujące wymagają informacji o tym, jak w przyszłym okresie będą kształtować się czynniki, mające istotny wpływ na ogólny charakter rozwoju, których nie można bezpośrednio planować,

- prognozy pozwalają wyrobić sobie pogląd na skutki określonych przedsięwzięć,
- pozwalają także, przy wykorzystaniu ogólnych praw rozwoju, ocenić kształtowanie się innych wielkości przy założonym poziomie pewnych wielkości,
- dają wcześniejsze rozeznanie o stopniu wykonalności i efektach rzeczowych celów.

Przede wszystkim, wyniki finansowe będące skutkiem przeprowadzanych prognoz w znaczącym stopniu wpływają na decyzje związane z kreowaniem polityki przestrzennej i podatkowej Gminy.

7. Analiza rynku nieruchomości

7.1. Analiza obrotu gruntami

Punktem wyjścia analizy było przeprowadzone badanie rynku nieruchomości na terenie Gminy w zakresie zawartych umów sprzedaży w latach 2004 - 2005. Ogółem na terenie badanego obszaru odnotowano 198 transakcji gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi zarówno na cele inwestycyjne jak i rolne.

Opierając się na zebranych danych przeprowadzono analizę w zakresie powierzchni gruntów niezabudowanych, które znajdują się w okresie badania w obrocie. Wyniki przeprowadzonych obliczeń zawiera tabela Nr 3. Opracowany zbiór obserwacji odnośnie powierzchni poszczególnych grup gruntów zawarto z załączniku Nr 1 i Nr 2.

Tabela 3 - Grunty budowlane w obrocie w ciągu jednego roku wraz z średnimi wartościami w miejscowościach

grafika

Z przedstawionych danych wynika, że średni aktualny poziom obrotu gruntami niezabudowanymi, przeznaczonymi pod zabudowę na terenie obszaru objętym prognozą wynosi rocznie 12,13 ha. Najwyższy obrót gruntami przeznaczonymi pod zainwestowanie odnotowano na terenie miejscowości Michałowice.

7.2. Analiza cen gruntów

Dla przeprowadzenia analizy cen gruntów dla obszaru będącego przedmiotem niniejszego opracowania zebrano dane dotyczące cen gruntów będących w obrocie w latach 2004- 2005 zarówno na terenie całej Gminy Michałowice. Zebrane dane ujęto w grupy:

- dane o cenach gruntów budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną
- dane o cenach gruntów budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę usługową
- dane o cenach gruntów rolnych, zalesionych i łąk
- dane o cenach gruntów przeznaczonych pod drogi

Tabela 1. Zbiorcze zestawienie cen gruntów

Gmina Michałowice	Grunty niezabudowane pod zabudowę			Grunty rolne		
	Wartość [zł]	Pow. gruntu m ²	Średnia cena 1 m ²	Wartość [zł]	Pow.gruntu m ²	
	211.578 zł	6.973.328 zł	32,96 zł	614.932 zł	1.645.465 zł	

Na podstawie zebranych danych średnia cena 1m² gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod zabudowę mieszkalną wynosi 32,96 zł. Usługową/produkcyjną - brak zarejestrowanej transakcji Natomiast średnia cena 1m² gruntu rolnego wynosi 2,68 zł. Średnia cena gruntu pod drogami wynosi 12,04zł/m².

Należy podkreślić, że wysokość cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę związana jest z atrakcyjnością działek, wynikającą z uwarunkowań terenu. Ceny gruntów przeznaczonych pod drogi bezpośrednio są powiązane z cenami gruntów otaczających, które te drogi obsługują.

Zbiór obserwacji związany z wartościami gruntów budowlanych i rolnych, z których wyliczono średnie ceny gruntów zawiera załącznik Nr 1.

8. Prognoza dochodów

8.1. Wpływy z tytułu przewidywanych opłat jednorazowych

Podstawą do naliczenia jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek zmiany planu, jest przyrost wartości nieruchomości (nieruchomości gruntowej) z uwzględnieniem przeznaczenia po uchwaleniu zmiany planu i przed uchwaleniem zmiany planu. Stawka procentowa w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z dokonaną zmianą przeznaczenia terenu dla Obszaru objętego uchwaleniem planu na całym obszarze Gminy Michałowice wynosi:

- dla terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe-MN, MRj, (w przeznaczeniu podstawowym) - 10%,
- dla pozostałych - 7%.

Podstawą prawną jest art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku.

Prognozę dochodu z tytułu przewidywanych opłat jednorazowych przeprowadzono w dwóch wariantach. Dla wariantu nr I przyjęto założenie pełnej transakcji gruntów, które zmieniają przeznaczenie terenu nie uwzględniając możliwości innego sposobu zmiany własności (dziedziczenie itd.) nie podlegające przepisowi art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku. Założono również stałość stawek podatkowych. Wariant nr II opiera się na średnim rocznym poziomie obrotu gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi do zainwestowania, wyliczonym w punkcie 7.1. opracowania.

Wartość rynkową gruntów, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu obliczono jako iloczyn powierzchni gruntów, które po uchwaleniu zmiany planu zmieniają przeznaczenie na grunty pod zabudowę i średniej ceny rynkowej 1 m² gruntu. Zależność ta została określona następującym wzorem:

$$V = P_x \times C$$

gdzie:

V - wartość rynkowa gruntów, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu,

P_x - powierzchnia gruntów, które po uchwaleniu planu zmieniają przeznaczenie na grunty pod zabudowę i będą w obrocie rynkowym

C - średnia wartość rynkowa 1 m² gruntu

Wielkość terenów względem, których możliwe będzie naliczenie opłaty jednorazowej w kolejnych latach stanowi łącznie 12.1336 ha.

W rozdziale 7.2 niniejszej pracy wyliczono średnią cenę gruntów rolnych oraz ceny średnie gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Ceny te kształtują się następująco:

- średnia cena terenów rolnych: 26.800 zł / 1 ha,
- średnia cena terenów budowlanych: 329.600 zł / 1 ha,
- średnia cena terenów pod drogi: 120.400 zł / 1 ha.

Posługując się powyższymi cenami terenów rolnych i budowlanych można wyliczyć szacunkową wielkość dochodu możliwego do uzyskania z tytułu opłat jednorazowych.

Ponieważ tereny zabudowy zagrodowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego (MRj) zajmują ha terenów, dla których możliwe będzie naliczenie opłaty jednorazowej po uchwaleniu nowego planu to w tym przypadku wpływy z tytułu opłat jednorazowych przy założeniu stawki procentowej 10% będą następujące:

Różnica wartości: 329.600 zł - 26.800 zł = 302.800,00 zł

Wartość naliczeń: 302.800,00 zł * 10% = 30.280,00 zł

W punkcie 7.1. prognozy ustalono, że średni roczny poziom obrotu gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi do zabudowy kształtował się w wysokości 12.1336 ha. Ta wielkość stanowi podstawę dla prognozowania sprzedaży terenów przeznaczonych w projekcie planu do zainwestowania.

Zatem średnio w roku sprzedaż terenów, od których naliczona zostanie opłata jednorazowa kształtował się będzie w wysokości 12.1336 ha a w okresie pięciu lat w wysokości ok. 61ha.

Z powyższej tabeli wynika, że dochód Gminy z tytułu jednorazowych opłat planistycznych za okres jaki obejmuje prognoza można oszacować na około:

$$12.1336 * 5 * 30.280 \text{ zł} = 1.837.027 \text{ zł}$$

8.2. Wpływy z tytułu podatków od czynności cywilnoprawnych

Warunek zastosowania opłaty od czynności cywilnoprawnych - 2% od wartości transakcji

Grunty pod zabudowę $5 * 12.1336 * 0,02 * 329.600 \text{ zł} / 1 \text{ ha} = 399.923 \text{ zł}$

Grunty rolne $5 * 61.4932 * 0,02 * 26.800 \text{ zł} / 1 \text{ ha} = 164.802 \text{ zł}$

RAZEM w okresie 5 lat - 564.725 zł

8.3. Wpływy z tytułu podatku od nieruchomości

Przykład naliczeń z tytułu podatku od nieruchomości zostanie przeprowadzony z uwzględnieniem zabudowy mieszkaniowej oraz terenów produkcyjno-usługowych i produkcyjno-technicznych. Dla umożliwienia zbilansowania z innymi wpływami przyjęto okres prognozy 5 lat od wejście w życie planu.

Wpływy osiąmane przez Gminę z tytułu podatku od nieruchomości będą ściśle związane z tempem z jakim realizowane będą procesy zainwestowania wprowadzonych terenów.

Wpływy możliwe do uzyskania z tytułu podatku od nieruchomości w przypadku zabudowy mieszkaniowej zostały wyliczone w oparciu o następujące założenia:

- powierzchnia zainwestowana przez zabudowę opodatkowana jest w całości,
- udział występujących rodzajów zabudowy pozwala na naliczenie odpowiadających im powierzchni terenu, a ich stosunek do szacunkowo określonej średniej wielkości działek daje ilość mogących powstać budynków i prognozę zmian powierzchni.

Iloczyn powstających budynków i średniej ich powierzchni użytkowej daje wielkość powierzchni użytkowej do naliczeń podatku. Analogiczne założenia zastosowano w przypadku obliczania podatku związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej. Kalkulację szczegółową wpływów z tytułu podatku od nieruchomości obrazuje Zał. Nr 2

Szacunkowe wpływy z tytułu podatku od nieruchomości w okresie 5 lat można określić w wysokości:

Wpływy z podatku od nieruchomości - 2.110.296 zł

8.4. Wpływy z tytułu opłaty adiacenckiej

Założono, że opłacie adiacenckiej podlegają grunty w obrocie, których wartość wzrosła w związku z budową infrastruktury w okresie 5 lat od jej budowy. Bez określenia okresu początkowego. Przyjęto realizację infrastruktury odpowiadającą terenowi o powierzchni średniego wolumenu obrotu.

Stawka opłaty adiacenckiej - 30% od wzrostu wartości działki

Grunty pod zabudowę $12.1336 * 0,3 * (329.600 \text{ zł} / 1 \text{ ha} - 26.800 \text{ zł} / 1 \text{ ha})$

Grunty nieuzbrojone $5 * 61.4932 * 0,02 * 26.800 \text{ zł} / 1 \text{ ha} = 164.802 \text{ zł}$

RAZEM w okresie 5 lat - 5.511.081 zł

9. Prognoza wydatków

9.1. Obliczenie wydatków z tytułu wykupu gruntów

W związku z wprowadzaniem nowym planem należy liczyć się z koniecznością wykupu gruntów przeznaczonych pod nowo projektowane drogi lokalne oraz planowane inwestycje komunalne.

Do wykupu przyjęto tereny: urządzeń komunalnych oraz pasów drogowych dróg publicznych.

Drogi będą powstawały sukcesywnie, równocześnie z rozwojem i powiększaniem terenów zainwestowanych. W zestawieniu ulic uwzględniono ulice nowe oraz wyznaczone po istniejących drózkach. Założono, że po uchwaleniu zmiany planu Gmina będzie zobowiązana do wykupu następujących terenów:

Tabela 2 Zestawienie wielkości terenów do wykupu

Lp.	Przeznaczenie terenu	Długość [m]	Szerokość pasa [m]	Powierzchnia całkowita [ha]	Powierzchnia do wykupu [ha]
1.	drogi	66,47	10-12	300,002	12.6949
	RAZEM	-	-	-	12.6949

Łączny koszt wykupu gruntów wynosić będzie:
12.6949ha * 120.400 zł / 1 ha = 1.528.465zł

9.2. Obliczenie wydatków na realizację infrastruktury

Wydatki związane z infrastrukturą techniczną na wprowadzonych terenach związane będą z urządzeniami zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzeniem ścieków.

Nakłady związane z budową infrastruktury technicznej będą realizowane w zależności od tempa procesów inwestowania.

Uwzględniając okres jaki obejmuje niniejsza prognoza przyjęto założenie, że wydatki na realizację urządzeń infrastruktury zostaną poniesione w ciągu pięciu lat od momentu uchwalenia planu.

Wycenienia nakładów oparto o wartości uśrednionych kosztów jednostkowych, oraz jednostkowych wskaźników cenowych na roboty inwestycyjne - SEKOCENBUD BCO I/2006 i cen z postępowań przetargowych NA OBSZARZE Gminy Michałowice.

Wstępne oszacowanie kosztów realizacji infrastruktury na przekwalifikowanych gruntach przedstawia tabela poniżej.

Tabela 3 Zestawienie kosztów na realizację infrastruktury technicznej

grafika

9.3. Obliczenie wydatków na realizację ulic

Wysokość nakładów na realizację ulic oparto o wartości uśrednionych kosztów jednostkowych oraz jednostkowych wskaźników cenowych według cenników "Sekocenbud" BCO I/2006. i cen z postępowań przetargowych

Tabela 4 Nakłady na realizację ulic

Lp.	Przeznaczenie terenu	Oznaczenie	powierzchnia [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Wartość inwestycji [zł]
1.	Drogi lokalne i dojazdowe	KL, KD	123.200	35,0	4.312.000
		RAZEM:	-	-	-

Drogi będą powstawały sukcesywnie, równocześnie z rozwojem i powiększaniem terenów zainwestowanych. Powyższa kwota 4.312.000 zł to koszt realizacji ok. 31,0 km nowych dróg gminnych klasy KL i KD wraz z ułożeniem dwustronnego pobocza dla pieszych.

Dla oświetlenia ulic przyjęto długość 31 km oraz założono rozstaw słupów oświetleniowych co 40 m, wraz z montażem szaf sterowniczych i kabli.

Drogi będą powstawały sukcesywnie, równocześnie z rozwojem i powiększaniem terenów zainwestowanych. Powyższa kwota 4.312.000 zł to koszt realizacji 31 km nowych dróg gminnych klasy KL - nakładka asfaltowa. Kwestie chodników - pozostawione na okres po realizacji zabudowy poza prognozę.

Dla oświetlenia ulic przyjęto długość 9,55 km oraz założono rozstaw słupów oświetleniowych co 40 m.

Tabela 5 Obliczenie kosztów oświetlenia 1 km sieci oświetleniowej:

1. Słupy oświetleniowe	25 szt.	3806zł / szt	95.150
2. Szafy sterownicze oświetlenia	1 km	2000zł / km	2.000
3. Ułożenie sieci kablowej	1 km	55 / km	55.000
RAZEM:			152.150

Zatem:

łączny koszt oświetlenia ulic wyniesie:

152.150 zł / km * 31 km = 4.716.650 zł

9.4. Obliczenie wydatków na rekompensaty i odszkodowania

Projekt planu nie wprowadza na terenie zmiany punktowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice zmiany terenu, która powodowałaby obniżenie jego wartości.

10. Podsumowanie

10.1. Zestawienie wyników

Wyniki prognozy mają charakter szacunkowy, w sposób przybliżony określają skalę skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla **zmiany punktowej planu**.

Zestawienie wyników dla okresu jakim objęta została prognoza przedstawiono poniżej:

Wariant nr I - bez określenia zakończenia wdrażania planu

Dla wariantu tego przyjęto, że Gmina zobowiązana będzie do realizacji na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę 100% planowanego uzbrojenia.

grafika

Wariant nr I - okres 5 letni - wolumen obrotu 5 lat

Dla wariantu tego przyjęto, że Gmina zobowiązana będzie do realizacji na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę ilości planowanego uzbrojenia odpowiadającego pięcioletniemu średniemu wolumenowi obrotu odniesionego do całości terenów przeznaczonych pod inwestycję w nowouchwalonym planie, tj.

Ilość terenów w obrocie w okresie 5 lat/Ilość terenów pod zabudowę

$12,13 * 5 / 1585 = 3,8\%$ - przyjęto 4%

grafika

10.2. Wnioski końcowe

Końcowe zestawienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego Gminy Michałowice

1. Bilans dochodów i kosztów związany z wprowadzeniem nowych terenów będzie ujemny.
2. Głównym elementem wydatków będą wydatki związane z realizacją sieci kanalizacji sanitarnej stanowiące 76% wydatków ogółem - obejmując docelowo obszar całej Gminy.
3. Dla wariantu nr I głównym źródłem dochodu dla Gminy będą wpływy pochodzące z opłat jednorazowych i opłat adiacenckich stanowiące 37% dochodów ogółem, Wariant ten zakłada wykonanie docelowej ilości uzbrojenia w okresie 5 lat. Wariant ten z punktu widzenia budżetu gminy jest niemożliwy do zrealizowania.
4. Dla wariantu nr II dochody przekraczają wydatki Gminy o ok. 250%, jednak realizacja infrastruktury nie pozwala na ekspansję zabudowy w terenie.
5. W wariantcie nr I otrzymane dochody pokryją koszty związane z uchwaleniem nowego planu w 15%.
6. W wariantcie nr II otrzymane dochody pokryją koszty związane z uchwaleniem nowego planu w 260%.
7. Wysokość cen jednostkowych terenów zabudowy i terenów rolnych w ogólnym bilansie opłat ma niewielki wpływ na korzyści Gminy, ponieważ wyższe ceny terenów zabudowy dają wyższe dochody z opłat, lecz równocześnie wpływają na wzrost kosztów wykupu i koszty infrastruktury.

Należy podkreślić, że w okresie, jaki obejmuje niniejsza prognoza, czyli okresie pięciu lat konieczne będzie zrealizowanie tylko części określonych zobowiązań tzn. zobowiązań związanych z wykupem terenu oraz możliwe będzie uzyskanie części korzyści tzn. korzyści w postaci dochodu z opłat

jednorazowych. Pozostałe nakłady i dochody będą realizowane w zależności od tempa procesów inwestowania w docelowym okresie realizacji planu miejscowego.

Ustalenia prognozy należy traktować jako orientacyjne zarówno w sferze nakładów jak i korzyści wynikających z uchwalenia planu. Niemniej jednak ich analiza może posłużyć do oceny relacji pomiędzy zobowiązaniami finansowymi Gminy a korzyściami (finansowymi, społecznymi i przestrzennymi), które zostaną osiągnięte w wyniku uchwalenia planu miejscowego. Ponad to wnioski wynikające z analizy mogą być przydatne do kreowania polityki przestrzennej Gminy.

ZAŁĄCZNIK Nr 1

Powierzchnia obrotu gruntami niezabudowanymi 2004/2005

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Zestawienie danych do naliczeń podatku

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Zestawienie zbiorcze dróg publicznych gminnych

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 5

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE OBSZAR I

WYKAZ OBIEKTÓW I ZESPOŁÓW ZABYTKOWYCH UJĘTYCH W REJESTRZE ZABYTKÓW ORAZ WPISANYCH DO EWIDENCJI ZABYTKÓW WYSTĘPUJĄCYCH W OBSZARZE OPRACOWANIA PLANU

WYKAZ OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH W GMINIE MICHAŁOWICE WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW

1. Zespół dworsko-parkowy w Książniczkach (nr rej. A-585)
2. Zespół dworsko-parkowy w Michałowicach (nr rej. A-465)
3. Zespół dworsko-parkowy w Młodziejowicach nr rej. A-492)
4. Zespół pałacowy w Sieborowicach (nr rej. A-584)
5. Zespół dworsko-parkowy w Zagorzycach Dworskich (nr rej. A-699)
6. Zespół kościoła par. p.w. św. Małgorzaty w Raciborowicach (nr rej. A-17)
7. Zespół kościoła par. p.w. św. Jakuba Młodszeo w Więclawicach (nr rej. A-1S1)
8. Zagroda w Zerwanie (nr rej. A-727)

Zespół dworsko-parkowy w Książniczkach (nr rej. A-565).

Dwór został wzniesiony w roku 1896, murowany na rzucie w kształcie litery "L" z dwukondygnacyjnym korpusem głównym pośrodku i jednokondygnacyjnymi skrzydłami bocznymi. Dwór kryty jest dachem dwuspadowym. Wnętrza posiadają stropy belkowe. W zespole zachował się budynek rządcówki zbudowany w końcu w. XIX, murowany, na rzucie prostokąta z drewnianym gankiem od frontu, kryty dachem dwuspadowym. Spichlerz w zespole dworskim pochodzi z końca XIX w., murowany, na rzucie prostokąta, o dachu naczółkowym, Całość otoczona jest parkiem o charakterze krajobrazowym, naturalistycznym, założonym na przełomie XIX/XX w. i na pocz. XX w. Park posiada kształt zbliżony do owalu i obejmuje grzbiet niewielkiego wzniesienia opadającego w kierunku płd.-zach.

Drzewostan składa się tu ze świerków, klonów, lip, grabów, wiązów, pojawiają się dęby, jawory,

modrzewie i brzozy. Niektóre okazy mogą liczyć ok. 1.00 lat.

Zespół dworsko-parkowy w Michałowicach (nr rej. A-465)

Dwór zbudowany wg projektu Teodora Talowskiego w latach 1892-1897, odbudowany w latach 1985-1990 po pożarze w roku 1979, murowany z kamienia i cegły, nietynkowany, parterowy z półpiętrzem w dachu nad korpusem i dwupiętrową wieżyczką-basztą. Układ dworu dwuskrzydłowy, na rzucie w kształcie litery "L". W skrzydle tylnym przybudówka mieszcząca ośmioboczną basztę i kaplicę; z trójbocznie zamkniętym prezbiterium. Dach dwuspadowy, nad wieżyczką namiotowy. Spichlerz przy dworze pochodzi z wieku XIX, drewniany, na rzucie prostokątnym, o konstrukcji zrębowo-słupowej o dachu dwuspadowym. Stajnia dworska zbudowana w roku 1910, murowana, na rzucie wydłużonego prostokąta, dach dwuspadowy. Otaczający zespół dworski park istniał już w XVIII w., w XIX wieku w związku z budową nowego dworu przekomponowany krajobrazowo o cechach neoromantycznych wykorzystuje naturalną konfigurację terenu. Całość powstała na 4 tarasach oddzielonych od siebie skarpami i jarami z dworem na najwyższym tarasie. Drzewostan jest reprezentowany głównie przez: klony, dęby, graby, lipy, sosny i wierzby.

Zespół dworsko-parkowy w Młodziejowicach (A-492)

Dwór został zbudowany na rzucie wydłużonego prostokąta, składa się z dwóch części, starsza wschodnia murowana pocz. XX w. (ok. 1911 r.). W salach parteru zachowało się sklepienie kolebkowe z lunetami. Dwór posiada dach dwuspadowy. W starszej części zachował się kamienny późnorenansowy portal. Całość otoczona została parkiem krajobrazowym o wybitnych walorach dendrologicznych, przyrodniczych i przestrzennych. Rosną tu takie gatunki drzew jak: lipy, dęby, wiązy, graby, jesiony, robinie i kasztanowce (dwie lipy i wiąz szypułkowy to okazy pomnikowe).

Zespół pałacowy w Sieborowicach (dawny pałac Zakrzeńskich) (A-584)

Do rejestru zabytków wpisany budynek dworu i park. Dwór pochodzi z roku 1882, murowany, na rzucie litery "T", dwukondygnacyjny jest korpus główny i skrzydło zachodnie, jednokondygnacyjne skrzydło wschodnie. Korpus główny posiada od zachodu wieloboczny ryzalit z tarasem, a od południa trójjarkodowy portyk. Wnętrza dworu zdobione były stinkową dekoracją w formie fryzu i faset. Wokół dworu roztacza się park w stylu neoklasycystycznym. Dwór jest przykładem historycznym w architekturze i kształtowaniu zieleni. Ponadto w zespole znajdują się zabudowania dworskie wpisane do ewidencji zabytków. Są to: d. Spichlerz I (mur., ok. 1880 r.), spichlerz II (mur., ok. 1880 r.), stajnie dworskie (mur., ok. 1900 r. przed 1939 przebudowane na dom zarządcy), wozownia (mur., XIX/XX w., przebudowana w latach 30 XX w.), kuźnia (mur., XIX/XX w., przebudowana w latach 30 XX w.) i zarządcówka (mur., ok. 1900 r., w 1938 przebudowana na chlewnię).

Dawny zespół dworsko-parkowy w Zagórzycach Dworskich (A-699)

W rejestrze zabytków znajduje się park dworski. Ukształtowany zapewne w wieku XVIII jako tarasowy ogród włoski, przekształcony został w wieku XIX na park krajobrazowy, a na przełomie XIX i XX wieku w części założenia na ogród modernistyczny. Ogród założony został na trzech opadających ku płd. i płd.-wsch. tarasach. Na górnym tarasie usytuowany był dwór. Wzdłuż zachodniej granicy prowadziła dzika promenada ujęta starodrzewiem, w której rosną okazy grabów, kasztanowców, lipy drobnolistnej i topoli. Ogród jest przykładem kompozycji XVIII w. i nawarstwiających się przemian z okresów późniejszych. W ogrodzie znajduje się budynek dworu (murowany, z poł. W. XIX), nadbudowany w roku 1963. Spichlerz dworski, drewniany, zbudowany w roku 1747, przebudowany w 1946 r. Obydwa budynki znalazły się w ewidencji zabytków woj. krakowskiego.

Zespół kościoła par. p.w. św. Małgorzaty w Raciborowicach (nr rej. A-17)

Kościół murowany, wzniesiony w latach 1460-76, jednonawowy. Prezbiterium zakończone prostokątnie, nakryte sklepieniem krzyżowo-żebrowym, prostokątna nawa kryta jest stropem. Główny ołtarz w stylu barokowym z krucyfiksem z 1440 r. Przy kościele znajduje się dzwonnica. Na murowanej przyziemnej części gotyckiej, którą datuje się na rok 1476, zdobionej kamiennym portalem wznosi się część drewniana pochodząca z 2 poł. XIX w.

Zespół kościoła par. p.w. św. Jakuba Młodszego w Węclawicach (A-181)

Składający się z kościoła drewnianego, wzniesionego w roku 1748 w miejscu wcześniejszego. Mieści liczne dzieła sztuki, malarstwa, rzeźby. Ołtarz główny i dwa boczne rokokowe pochodzą z poz. XVII w. W kościele znajduje się chrzcielnica murowana z 1477 r. Dzwonnica przykościelna drewniana, pochodzi z 1848 r. Poza tym w zespole kościelnym znajdują się wpisane do ewidencji zabytków plebania, murowana z początku XIX w., organistówka murowana z ok. r. 1900 i przytułek dla ubogich Brata Alberta drewniano-murowany z ok. 1900 r.

Zagroda w Zerwanie (A-727)

Dom mieszkalny i usytuowana w jego otoczeniu kaplica z figurą św. Jana Nepomucena.

Budynek wzniesiony w 1917 r. z przeznaczeniem na mieszkanie i aptekę, murowany, tynkowany, na rzucie wydłużonego prostokąta, dwutraktowy, obie elewacje wzdłużne, zwieńczone zostały profilowanym gzymsem podokapowym. We wschodniej partii fasady dwuprzęsłowy podcień filarowy o półkolistych arkadach.

Kaplica św. Jana Nepomucena pochodzi z XVIII w., murowana z cegły, tynkowana, na rzucie sześcioboku. Pierwotnie ażurowa struktura z filarami w narożach, w drugim etapie budowy została zamurowana z pięciu stron. W środku znajduje się figura na postumencie z 1744 r.

WYKAZ OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH W GMINIE MICHAŁOWICE (WPISANYCH DO EWIDENCJI ZABYTKÓW)

KOŃCZYCE

1. ZAGRODA NR 19, wł. Jan Witek:
 - a. dom, drewn., ok. 1900,
 - b. stajnia, mur., 1929.
2. DOM NR 18. wł. Bronisława Herian, drewn., ok. 1910.

KOZIERÓW

3. ZAGRODA NR 11, wł. Paweł Patocki:
 - a. dom, mur., 1918,
 - b. obora, mur., 1918.

KSIAŻNICZKI

4. ZAGRODA NR 39, wł. Janina Osuszek:
 - a. dom, mur., ok. 1890,
 - b. obora, mur., ok. 1890.
5. DOM NR 38, wł. Jadwiga Lajtman, mur., ok. 1890

MICHAŁOWICE I

6. SZKOŁA, mur., ok. 1920. (nieistniejąca)
7. ZAGRODA NR 28, wł. Aniela Nogieć (ul. Dąbrowskich 14)
 - a. dom, drewn., ok. 1830.
 - b. stodoła, drewn., ok. 1940.
8. ZAGRODA NR 58, wł. Henryk Banaś (ul. Dąbrowskich 9)
 - a. dom, mur., 1908,
 - b. obora, mur., ok. 1910,
 - c. spichlerz, mur., ok. 1910.
9. ZAGRODA NR 83. wł. Stanisław Padlik (ul. Krakowska 122)
 - a. dom, drewn., ok. 1900,
 - b. stajnia, mur., ok. 1900.
10. DOM NR 12, wł. Maria Lenda, mur. 1916. (ul. Krakowska 54)
11. DOM NR 22, wł. Edward Kopeć, mur., 1923. (ul. Krakowska 68)
12. DOM NR 25. wł. Kazimierz Stryjański, mur., ok. 1900. (ul. Krakowska 76)
13. DOM NR 60, wł. Julia Flisak, drewn., ok. 1890. (ul. Dąbrowskich 1)
14. DOM NR76. wł. Genowefa Ptak, drewn., ok. 1880. (ul. Krakowska 116)
15. DOM NR91, wł. Natalia Jaskółka, drewn., ok. 1860 (ul. Krakowska 132).
16. DOM NR 98, wł. Maria Nowak, mur., 1910 (ul. Krakowska 152)
17. DOM NR 100, wł. GOK, mur., ok. 1930. (Plac Józefa Piłsudskiego 1
18. STODOŁA w zagrodzie 61, wł. Maria Zasada, drewn., ok. 1920 (ul. Krakowska 80)

MICHAŁOWICE II

19. ZAGRODA NR 7, wł. Stanisław Kawula (ui. Legionowa 57)
 - a. dom. mur., ok. 1900,
 - b. obora, mur., ok. 1900.
20. ZAGRODA NR 12, wł. Antoni Tochowicz (ul. Krakowska 54)

- a. kuźnia, drewn., 1943,
- b. obora, mur, 1928.

PIELGRZYMOWICE

- 21. DOM NR 35, wł. Jakub Kikliński, drewn., ok. 1910.
- 22. DOM NR 48. wł. Jan Franczak, drewn., ok. 1890.
- 23. DOM NR 58, wł. Słanislaw Tomczyk. muc. 1910.

RACIBOROWICE

- 24. KAPLICA CMENTARNA, drewn., 1847.
- 25. POZOSTAŁOŚCI ZESPOŁU DWORSKIEGO, wł. PGR:
 - a. czworak, ob. dom nr 1, drewn., ok. 1900,
 - b. obora, mur., poł. XIX w.
- 26. ZAGRODA MŁYNARSKA NR 15, wł. Maria Ciepela:
 - a. młyn wodny, drewn., 1897,
 - b. stajnia, mur., ok. 1900.
- 27. ZAGRODA NR 9, wł. Władysław Wróbel:
 - a. dom, drewn., ok. 1870.
 - b. obora. mur., ok. 1900,
 - c. stodoła, drewn., ok. 1930,
 - d. suszarnia tytoniu, mur., ok. 1920.
- 28. DOM NR 3, wł. Katarzyna Kawula, drewn., ok. 1820.
- 29. DOM NR 4, wł. Antoni Olech, drewn., 1884.
- 30. DOM NR 10, wł. parafia rzym.-kat., drewn., ok. 1910.
- 31. DOM NR60.Wł. Jan Gurbiel, drewn., 1914.

STARE ZAGORZYCE

- 32. DOW NR 23, wł. Kazimiera Krawczyk, drewn., ok. 18/0.

WIECŁAWICE DWORSKIE

- 33. DOM NR 43, wł. Antoni Petrus, drewn., ok. 1900,

WILCZKOWICE

- 34. POZOSTAŁOŚCI ZESPOŁU DWORSKIEGO: (nieistniejące)
 - a. chlewnia, ob. remiza OSP, mur., po 1903, przebud. po 1945,
 - b. pozostałości parku krajobrazowego, XVUI/XIX.

WOLA WIECŁAWSKA

- 35. ZAGRODA NR 29, wł. Stefan Glas:
 - a. dom, drewn., 1865.
 - b. stodoła, drewn., ok. 1870.
- 36. ZAGRODA NR 39, wł. Kazimierz Broś:
 - a. dom, mur., ok. 1910,
 - b. suszarnia tytoniu, mur.-drewn., ok. 1910.
- 37. DOM NR 37, wł. Marian Buczek, drewn., 1865.
- 38. DOM NR41,wł. Janina Bednarczyk, mur., 1934.
- 39. SUSZARNIATYTONIU w zagrodzie nr 20, wł. Józef Dylağ,. mur.-drewn.,ok. 1900.

ZAGORZYCE DWORSKIE

- 40. ZESPÓŁ DWORSKI:
 - a. dwór, ob. szkoła, mur., poł. XIX, nadbud. 1353,
 - b. spichlerz, wł. Andrzej Jarosz, drewn., 1747, przebud. 1946.

ZERWANA

- 41. DOM NR 8, wł. Antoni Nogieć, mur., 1920.
- 42. DOM NR 9, wł. Antoni Łyżczarz, drewn., ok. 1920.

43. DOM NR 13, wł. Zofia Kaszczak, drewn., 1905.
 44. DOM NR 15, wł. Benon Patola, mur., ok. 1900.
 45. DOM NR 22, wł. Helena Plucińska, mur., ok. 1900.
 46. DOM NR 25. wł. Józef Turczyński, mur., ok. 1920.

ZAŁĄCZNIK Nr 6

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE OBSZAR I

WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH I I II KATEGORII WYSTĘPUJĄCYCH W OBSZARZE OPRACOWANIA PLANU

WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH NA TERENIE GMINY MICHAŁOWICE

Miejscowość oraz nr stanowiska	Charakterystyka chronologiczna
GÓRNA WIEŚ st. 1	- osada z epoki neolitu
GÓRNA WIEŚ st. 2	- osada z epoki neolitu
GÓRNA WIEŚ st. 3	- osada z epoki neolitu
GÓRNA WIEŚ st. 4	- osada z epoki neolitu
GÓRNA WIEŚ st. 5	- osada z epoki neolitu
GÓRNA WIEŚ st. 6	- osada z epoki neolitu
GÓRNA WIEŚ st. 7	- osada z epoki neolitu
KOŃCZYCE st. A	- osada z epoki neolitu
KOŃCZYCE st. B	- osada prahistoryczna
KOŃCZYCE st. C	- osada z okresu wpływów rzymskich
KOZIERÓW st. 1	- osada z epoki neolitu
KOZIERÓW st. 2	- osada z epoki neolitu
GÓRNA WIEŚ st. 2 położone na terenie sołectwa Wilczkowice	- osada z epoki neolitu
KSIAŻNICZKI st. A	osada prahistoryczna
KSIAŻNICZKI st. B	osada z epoki neolitu
KSIAŻNICZKI st. 4	osada z epoki neolitu
KSIAŻNICZKI st. D	osada prahistoryczna
KSIAŻNICZKI st. E	osada prahistoryczna
KSIAŻNICZKI st. F	osada prahistoryczna
KSIAŻNICZKI st. G	osada prahistoryczna
ŁUŻYCE st. 3 częściowo na terenie sołectwa Sieborowice, gm. Michałowice	osada prahistoryczna
MASŁOMAĆA st. 1	- osada prahistoryczna
MASŁOMAĆA st. 2	- osada z epoki neolitu
MASŁOMAĆA st. 3	- osada z epoki neolitu i brązu

MASŁOMAĆCA st. 4	osada z epoki neolitu
MASŁOMAĆCA st. 5	osada z epoki neolitu
MASŁOMAĆCA st. 6	osada z epoki neolitu
MASŁOMAĆCA st. 7	osada z epoki neolitu i średniowiecza
MASŁOMAĆCA st. 8	osada z epoki neolitu
MASŁOMAĆCA st. 9	osada z epoki neolitu
MASŁOMAĆCA st. 10	osada z epoki neolitu
MASŁOMAĆCA st. 11	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 1	osada prahistoryczna
MICHAŁOWICE st. 2	osada prahistoryczna
MICHAŁOWICE st. 3	osada prahistoryczna
MICHAŁOWICE st. 4	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 5	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 6	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 7	osada prahistoryczna
MICHAŁOWICE st. 8	osada prahistoryczna
MICHAŁOWICE st. 9	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 10	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 11	osada prahistoryczna
MICHAŁOWICE st. 12	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 13	osada prahistoryczna
MICHAŁOWICE st. 14	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 15	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 16	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 17	osada prahistoryczna
MICHAŁOWICE st. 18	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 19	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 20	osada prahistoryczna
MICHAŁOWICE st. 21	osada prahistoryczna
MICHAŁOWICE st. 22	osada prahistoryczna
MICHAŁOWICE st. 23 na terenie sołectwa Zerwana	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 24	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 25	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 26	osada z epoki neolitu

MICHAŁOWICE st. 27	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 28	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 29	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 30	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 31	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 32	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 33	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 34	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 35	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 36	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 37	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 38	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 39	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 40	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 41	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 42	osada z epoki neolitu
MICHAŁOWICE st. 43	osada z epoki neolitu
MŁODZIEJOWICE st.A	osada prahistoryczna
MŁODZIEJOWICE st. B	osada prahistoryczna
MŁODZIEJOWICE st. 5	osada z epoki neolitu
MŁODZIEJOWICE st. C	osada prahistoryczna
MŁODZIEJOWICE st. D	osada prahistoryczna
MŁODZIEJOWICE st. E	osada prahistoryczna
MŁODZIEJOWICE st. F	osada prahistoryczna
MŁODZIEJOWICE st. G	osada prahistoryczna
MŁODZIEJOWICE st. I	osada prahistoryczna
MŁODZIEJOWICE st. J	osada prahistoryczna
PIELGRZYMOWICE st. 1	osada prahistoryczna
PIELGRZYMOWICE st. 2	osada prahistoryczna
PIELGRZYMOWICE st. 3	osada prahistoryczna
PIELGRZYMOWICE st. 4	osada prahistoryczna
PIELGRZYMOWICE st. 5	osada z epoki neolitu
PIELGRZYMOWICE st. 6	osada z epoki neolitu
PIELGRZYMOWICE st. 9	osada prahistoryczna
PRAWDOA st. A	osada z epoki neolitu
Na terenie sołectwa Pielgrzymowice, gm. Michałowice	

RACIBOROWICE st. A	osada z epoki neolitu
RACIBOROWICE (ZASTÓW st. 3)	cmentarzysko (kurhan)
SADOWIE st. 4 częściowo na terenie sołectwa Zagórzycze Dworskie, gm. Michałowice	osada prahistoryczna
SIEBOROWICE st. 1	osada z epoki neolitu
STARE WIĘCŁAWICE st. 1	osada prahistoryczna
STARE WIĘCŁAWICE st. 2	osada prahistoryczna
STARE WIĘCŁAWICE st. 3	osada prahistoryczna
STARE WIĘCŁAWICE st. 4	osada z epoki neolitu
STARE ZAGÓRZYCE st. 1	osada prahistoryczna
STARE ZAGÓRZYCE st. 2	osada z epoki neolitu
WIĘCŁAWICE DWORSKIE st. 1	osada z epoki brązu
WIĘCŁAWICE DWORSKIE st. 2	osada z epoki neolitu
WIĘCŁAWICE DWORSKIE st. 3	osada z epoki neolitu
WIĘCŁAWICE DWORSKIE st. 4	osada z epoki brązu
WILCZKOWICE st. 1	osada z epoki neolitu
WILCZKOWICE st. 2	osada prahistoryczna
WILCZKOWICE st. 3	osada prahistoryczna
WILCZKOWICE st. 4	osada z epoki neolitu
WILCZKOWICE st. 5	osada prahistoryczna
WILCZKOWICE st. 6	osada prahistoryczna
WILCZKOWICE st. 7	osada z epoki neolitu
WILCZKOWICE st. 8	osada z epoki neolitu
WILCZKOWICE st. 9	osada z epoki neolitu
WILCZKOWICE st. 10	osada z epoki neolitu
WILCZKOWICE st. 11	osada z epoki neolitu
WILCZKOWICE st. 12	osada z epoki neolitu
WILCZKOWICE st. 13	osada z epoki neolitu
WOLA WIĘCŁAWSKA st. 1	osada z epoki neolitu
WOLA WIĘCŁAWSKA st. 2	osada z epoki średniowiecza
WOLA WIĘCŁAWSKA st. 3	osada z epoki neolitu
WOLA WIĘCŁAWSKA st. 7 na terenie sołectwa Zagórzycze Dworskie	osada prahistoryczna
WOLA WIĘCŁAWSKA st. 8	osada z epoki neolitu
ZAGÓRZYCE DWORSKIE st. 1	osada prahistoryczna

ZAGÓRZYCE DWORSKIE st. 3

osada z epoki neolitu

ZDZIESŁAWICE st. 1

osada z epoki neolitu

ZDZIESŁAWICE st. 2

osada z epoki neolitu

ZDZIESŁAWICE st. 3

osada z epoki średniowiecza