

WÓJT GMINY WIERZCHOSŁAWICE

**PROJEKT STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY WIERZCHOSŁAWICE  
TOM II**

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY WIERZCHOSŁAWICE**

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY .....  
RADY GMINY WIERZCHOSŁAWICE  
Z DNIA .....



**EDYCJA DO PONOWNEGO WYŁOŻENIA  
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

OPRACOWANIE:

**ASTA – PLAN** PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

KIEROWNIK PRACOWNI  
mgr inż. arch. Anna Staniewicz

KRAKÓW KWIECIEŃ 2022r.

## SPIS TREŚCI

<b>I. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE</b> .....	<b>4</b>
<b>II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIERZCHOSŁAWICE</b> .....	<b>5</b>
<b>1. PODSTAWOWE KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW</b> .....	<b>5</b>
1.1. USTALENIA OGÓLNE – CELE ROZWOJU .....	5
1.2. KRYTERIA I PRZYJĘTY PODZIAŁ TERENU GMINY NA STREFY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNE .....	7
1.3. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCENI STRUKTURY PRZESTRZENNEJ W STREFIE URBANIZACJI.....	8
1.4. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCENI STRUKTURY PRZESTRZENNEJ W STREFIE TERENÓW ROLNYCH I SIEDLISKOWYCH.....	15
1.5. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCENI STRUKTURY PRZESTRZENNEJ W STREFIE PRZYRODNICZO - LEŚNEJ .....	23
1.6. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCENI STRUKTURY PRZESTRZENNEJ W STREFIE TERENÓW ZŁÓŻ I EKSPLOATACJI KRUSZYW NATURALNYCH.....	27
1.7. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCENI STRUKTURY PRZESTRZENNEJ W STREFIE TERENÓW KOMUNIKACJI I USŁUG LOGISTYCZNYCH.....	31
<b>2. PARAMETRY I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW</b> .....	<b>35</b>
2.1. MIESZKALNICTWO .....	36
2.2. USŁUGI I DZIAŁALNOŚĆ PRODUKCYJNO-USŁUGOWA.....	37
2.3. ZIELEŃ .....	39
2.4. PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE.....	40
2.5. TERENY WYŁĄCZONE SPOD NOWEJ ZABUDOWY.....	52
<b>3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO</b> .....	<b>52</b>
<b>4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b> .....	<b>56</b>
<b>5. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b> .....	<b>59</b>
5.1. KOMUNIKACJA .....	59
5.2. GOSPODARKA WODNO – ŚCIEKOWA.....	60
<i>x5.2.1. Zaopatrzenie w wodę</i> .....	60
<i>5.2.2. Odprowadzenie ścieków</i> .....	61
5.3. ELEKTROENERGETYKA .....	61
5.4. GAZOWNICTWO .....	63
5.5. CIEPŁOWNICTWO .....	64
5.6. TELEKOMUNIKACJA .....	64
5.7. GOSPODARKA ODPADAMI .....	65
<b>6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM</b> .....	<b>65</b>
<b>7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM</b> .....	<b>66</b>
<b>8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b> .....	<b>67</b>
<b>9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b> .....	<b>70</b>

9.1. DOPUSZCZALNY ZAKRES ZMIAN PRZY OPRACOWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH NIE WYWOŁUJĄCYCH NARUSZANIA ZASAD USTALONYCH W STUDIUM .....	71
<b>10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ .....</b>	<b>73</b>
<b>11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....</b>	<b>75</b>
11.1. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI .....	75
11.2. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....	76
<b>12. OBSZARY LUB OBIEKTY DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....</b>	<b>76</b>
<b>13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH .....</b>	<b>76</b>
<b>14. OBSZARY ZDEGRADOWANE .....</b>	<b>76</b>
<b>15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, RAHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI .....</b>	<b>78</b>
15.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE REWITALIZACJI I .....	78
15.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI .....	79
15.3. OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI .....	79
<b>16. OBSZARY ZDEGRADOWANE .....</b>	<b>79</b>
<b>17. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH .....</b>	<b>79</b>

## I. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE

Elaborat niniejszego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice składa się z:

- części tekstowej obejmującej
  - Tom I zatytułowany - „*Diagnoza stanu istniejącego oraz uwarunkowania rozwoju Gminy Wierzchosławice*”;
  - Tom II zatytułowany - „*Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzchosławice*”;
- części graficznej obejmującej
  - rysunek nr 1 studium zatytułowany - „*Uwarunkowania rozwoju Gminy Wierzchosławice*”;
  - rysunek nr 2 studium zatytułowany – „*Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzchosławice*”.

W Tomie I zawarto wyniki z przeprowadzonych analiz dotyczących:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- diagnozy, o której mowa w art. 10a diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
  - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
  - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 katalog pojęć ustawowych pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,
  - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
  - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę
- stanu prawnego gruntów,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stanu systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadań służących ponadlokalnym celom publicznym;
- wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej;

Zebrane materiały w Tomie I niniejszego dokumentu, stanowiły podstawę dla sformułowania zasad i określenia kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice - przedstawionych w niniejszym Tomie II.

## II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIERZCHOSŁAWICE

### 1. PODSTAWOWE KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

#### 1.1. USTALENIA OGÓLNE – CELE ROZWOJU

##### Podstawowe cele rozwoju gminy

Cel 1:

- **Rozwój gospodarczy gminy**

Przy wykorzystaniu sprzyjających warunków i szans jakie stwarza:

- położenie gminy,
- dostępność komunikacyjna,
- potencjał przyrodniczo – krajobrazowy,
- zasoby kulturowe,
- zasoby udokumentowanych złóż,
- istniejące zagospodarowanie terenów,
- istniejące wyposażenie w sieci urządzenia infrastruktury technicznej,
- aktywność mieszkańców.

**Gmina Wierzchosławice posiada korzystne warunki dla szybkiego rozwoju i polepszania warunków życia jej mieszkańców.**

Aktywizacja gospodarcza gminy powinna być oparta na kierunkach przyjaznych środowisku, jak ekologiczne rolnictwo, agroturystyka, rekreacja, turystyka, szeroko rozumiane usługi, nieuciążliwa wytwórczość.

Rozwój gospodarczy gminy wiąże się przede wszystkim z:

- intensyfikacją wykorzystania istniejących terenów budowlanych,
- wyznaczeniem nowych terenów dla zainwestowania usługowego i produkcyjnego, w pierwszej kolejności poprzez poszerzanie istniejących terenów budowlanych posiadających dogodną dostępność komunikacyjną i możliwości wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- wykorzystaniem na cele inwestycyjne terenów zdegradowanych, poeksploatacyjnych i posiadających niską przydatność rolniczą,
- wykorzystaniem naturalnych zasobów, w tym udokumentowanych złóż, z zachowaniem zasad minimalizowania negatywnego oddziaływania na środowisko oraz po zakończeniu eksploatacji przeprowadzenia skutecznej rekultywacji,
- wspieraniem rozwoju lokalnej przedsiębiorczości,
- aktywną i efektywną promocją gospodarczą zachęcającą podmioty gospodarcze do inwestowania oraz prowadzenia działalności gospodarczej na terenie gminy, z wykorzystaniem dogodnych połączeń komunikacyjnych kolejowych i samochodowych,
- realizację obwodnic Wierzchosławic i Łętowic oraz sieci dróg zapewniających bezpieczną i dogodną dla mieszkańców dostępność komunikacyjną,
- udostępnieniem komunikacyjnym nowych terenów do zainwestowania.

Cel 2:

- **Podniesienie standardu i jakości życia mieszkańców**, wiąże się bezpośrednio z:
  - prowadzeniem racjonalnej polityki lokalizacyjnej, intensywnie wykorzystującej istniejące tereny do zagospodarowania na cele mieszkaniowe i usługowe, w tym polegającej na koncentracji zabudowy,

- podnoszeniem standardów istniejących zasobów mieszkaniowych, polegającym na kompletnym wyposażeniu tych terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- eliminacją barier urbanistycznych i architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami,
- podnoszeniem standardów wyposażenia mieszkańców w usługi o charakterze publicznym i sprzyjaniu inicjatywom tworzenia usług komercyjnych związanych z obsługą mieszkańców i turystów,
- polepszeniem obsługi komunikacyjnej mieszkańców gminy, w tym poprzez rozbudowę sieci dróg gminnych oraz realizację wydzielonych ciągów pieszych i rowerowych.

Cel 3:

- **Ochrona środowiska naturalnego**, poprzez ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych polegająca na utrzymaniu dla przyszłych pokoleń posiadanych zasobów i odpowiednim ich gospodarowaniu - zgodnie z przyjętymi w przepisach odrębnych zasadami; w tym w związku z położeniem na terenie gminy :
  - Obszaru Natura 2000 Dolny Dunajec PLH120085,
  - Rezerwatu Przyrody „Lasy Radłowskie”,
  - Radłowsko – Wierzchosławicki Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - siedlisk przyrodniczych występujących na terenie gminy,
  - terenów występowania chronionych gatunków flory i fauny,
  - pomników przyrody,
  - siedlisk nieleśne i leśne,
  - korytarzy ekologicznych, oraz lokalnych powiązań przyrodniczych,
  - terenów rolnych wysokich klas bonitacyjnych I-III,
  - chronionych na podstawie przepisów o ochronie wód - źródeł, źródlisk, mokradeł, cieków oraz ujęć wód,
  - znaczące zasoby wód powierzchniowych,
  - zbiorników wód podziemnych.

W obszarze gminy obowiązuje zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w tym w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Cel 4:

- **Ochrona wartości kulturowych** polegająca na utrzymaniu w dobrym stanie występujących na obszarze gminy zespołów i obiektów zabytkowych, będących świadectwem historii, kultury i tradycji, w tym:
  - obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
  - obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
  - stanowisk archeologicznych,
  - miejsc historycznych oraz kapliczek i krzyży przydrożnych wraz z ich bezpośrednim otoczeniem.

Cel 5:

- **Wzrost atrakcyjności turystycznej**, oparty na:
  - rozbudowie szeroko pojętej infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej,
  - poprawie standardów istniejących obiektów i urządzeń usług związanych z obsługą turystów oraz realizacją nowych inwestycji z tego zakresu,
  - ogólnodostępnej informacji o szczególnych zasobach przyrodniczo – krajobrazowych i zabytkowych położonych w obszarze gminy, np. poprzez stworzenie spójnego systemu promocji i informacji turystycznej.

## **1.2. KRYTERIA I PRZYJĘTY PODZIAŁ TERENU GMINY NA STREFY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNE**

Podstawowymi kryteriami decydującymi o kontynuacji obecnych kierunków rozwoju poszczególnych obszarów w gminie, ich zmianie oraz ustaleniu nowych kierunków rozwoju są:

1. stan istniejący zagospodarowania i użytkowania terenów:
  - 1) obejmujący intensywność obecnego zainwestowania i formę jego użytkowania;
  - 2) położenie w stosunku do istniejącego układu dróg oraz komunikacji masowej (dostępność terenu);
  - 3) potrzeby i możliwości rozwoju gminy ocenione na podstawie przeprowadzonych analiz ekonomicznych, społecznych i środowiskowych oraz prognozy demograficznej i bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
2. obowiązujące przesądzenia planistyczne, w tym przesądzenia prawa miejscowego oraz innych dokumentów planistycznych;
3. predyspozycje rozwojowe poszczególnych terenów do zainwestowania lub do ochrony przed zainwestowaniem, w tym:
  - 1) predyspozycje przyrodnicze, wskazujące na konieczność ochrony przed zainwestowaniem terenów szczególnie wartościowych, w tym położonych w korytarzach ekologicznych, w sąsiedztwie zasobów objętych ochroną prawną, w terenach eksponowanych krajobrazowo itp.;
  - 2) predyspozycje kulturowe, wskazujące na konieczność ochrony przed niekontrolowanym zainwestowaniem terenów szczególnie wartościowych, w tym położonych w sąsiedztwie zasobów objętych ochroną prawną, posiadających tożsamość historyczną i kulturową, itp.;
  - 3) utrzymanie terenów rolnych dla ich utrwalania ze względu np. na przydatność rolniczą;
  - 4) umożliwienie eksploatacji udokumentowanych w obszarze gminy złóż;
4. uwarunkowania bezpośredniego sąsiedztwa;
5. stopień dostępności komunikacyjnej terenu;
6. wyposażenie i możliwość wyposażenia terenów w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
7. wnioski mieszkańców i osób zainteresowanych zmianą przeznaczenia terenów.

### **STREFY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNE**

Dokonana diagnoza uwarunkowań oraz określenie podstawowych celów rozwoju gminy, ustalenie kryteriów i predyspozycji rozwojowych, pozwoliło na wydzielenie w obszarze gminy czterech podstawowych stref funkcjonalno - przestrzennych:

#### **I STREFA URBANIZACJI**

#### **II STREFA TERENÓW ROLNYCH I SIEDLISKOWYCH**

#### **III STREFA PRZYRODNICZO - LEŚNA**

#### **IV STREFA TERENÓW ZŁÓŻ I EKSPLOATACJI KRUSZYW NATURALNYCH**

#### **V STREFA TERENÓW KOMUNIKACJI I USŁUG LOGISTYCZNYCH**

Na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* ustalono zasięgi wyżej wymienionych stref i oznaczono je rzymskimi cyframi: I, II, III, IV i V.

Możliwość i sposób zagospodarowania poszczególnych terenów warunkuje ich położenie w ustalonych w niniejszym studium strefach: urbanizacji (I), terenów rolnych i siedliskowych (II), przyrodniczo - leśnej (III), terenów złóż i eksploatacji kruszyw naturalnych (IV) i terenów komunikacji

i usług logistycznych (V); ale także w ustalonych obszarach i na terenach specjalnych, w których obowiązują dodatkowe ograniczenia i zasady sposobu ich zagospodarowania, które precyzują przepisy odrębne (np. w strefach technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i sanitarnych, terenach objętych ochroną przyrody i krajobrazu, ochrony konserwatorskiej i innych).

Zagospodarowanie w obszarach i strefach specjalnych zostało określone w poszczególnych tematycznych rozdziałach niniejszego opracowania.

### 1.3. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEN STRUKTURY PRZESTRZENNEJ W STREFIE URBANIZACJI

**STREFA URBANIZACJI (I)** – obejmuje tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej oraz innego rodzaju zainwestowana wraz z terenami komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz tereny przyległe, niezabudowane, predysponowane do zainwestowania oraz nowe enklawy wyznaczone zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców po przeprowadzeniu pełnej analizy potrzeb i możliwości rozwojowych, w tym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dla zapewnienia perspektywicznego rozwoju gminy.

Tereny położone w strefie urbanizacji posiadają dogodne warunki obsługi infrastrukturalnej, w tym komunikacyjnej.

Podstawowym kierunkiem działań w strefie urbanizacji jest utrzymanie, kontynuacja, porządkowanie oraz rozwój funkcji mieszkaniowej, usługowej, w tym turystycznej oraz działalności produkcyjnej i gospodarczej przy zachowaniu zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Uzupełniającym, ale szczególnie ważnym kierunkiem działań w strefie urbanizacji jest realizacja wyraźnego systemu zieleni na bazie istniejących zasobów przyrodniczych poprzez ochronę szczególnie cennych jej elementów, ich utrzymanie i porządkowanie.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w strefie urbanizacji jest utrzymanie, kontynuacja, porządkowanie innych funkcji nie kolidujących a związanych z podstawowym i uzupełniającym kierunkiem działań w strefie; dotyczy to przede wszystkim obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

Zasięg strefy urbanizacji ustalono na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice*. Strefę oznaczono cyfrą rzymską „I.”

**W strefie urbanizacji** do utrzymania, porządkowania, kontynuacji i rozwoju wyznaczono:

- **tereny zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **M1**;
- **tereny zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej i usługowej** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **MU1**;
- **tereny zabudowy o przeważającej funkcji usługowej** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **U1**;
- **tereny zabudowy usługowej związanej z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i rybackich** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **RU1**;
- **tereny zabudowy o przeważającej funkcji produkcyjno - usługowej** - zostały oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **PU1**;
- **tereny koncentracji usług sportu i rekreacji** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **US1**;



- **tereny zieleni urządzonej** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **ZU1**;
- **tereny lasów** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **ZL**;
- **tereny wód powierzchniowych** - zostały oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* kolorem niebieskim oraz symbolami **W**;
- **tereny infrastruktury technicznej** - obejmujące tereny urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zostały oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolem: **O** – gospodarka odpadami;
- **tereny obsługi komunikacji** - obejmujące tereny parkingów, obiekty i urządzenia obsługi komunikacji oraz stacje paliw, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **KP1**;
- **tereny komunikacji** - obejmują drogi podstawowego układu komunikacyjnego, oznaczone ciągłymi, czarnymi liniami o różnych szerokościach w zależności od kategorii drogi – główne, zbiorcze, dojazdowe oraz szlaki turystyczne piesze i rowerowe – barwnie oznaczone na rysunku zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice*.

**Tereny zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej**, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy* symbolami **M1**, obejmują istniejącą zabudowę mieszkaniową, zrealizowaną jako budynki jednorodzinne, wielorodzinne, zabudowę zagrodową, budynki zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz wolnostojące budynki usługowe oraz budynki rekreacji indywidualnej. Tereny zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej obejmują również tereny do chwili obecnej niezabudowane, ale predysponowane dla uzupełnienia istniejącej zabudowy i jej rozwoju.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej M1 jest utrzymanie, porządkowanie, kontynuacja, uzupełnianie i rozwój zabudowy mieszkaniowej w różnych w/w formach jako obiekty wolnostojące, bliźniacze lub grupowe w zabudowie jednorodzinnej, budynki zabudowy wielorodzinnej, budynki mieszkalno-usługowe oraz budynki zabudowy zagrodowej pod warunkiem braku uciążliwości prowadzonej działalności (należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia, to jest nie powoduje przekraczania standardów jakości ustalonych dla środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, w tym uciążliwości zapachowych) wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, obejmującą drogi, dojazdy, parkingi, garaże i budynki gospodarcze.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej jest możliwość utrzymania i realizacji nowych różnorodnych obiektów i urządzeń usług o charakterze publicznym i komercyjnym, w tym usług związanych z obsługą rolnictwa oraz z obsługą ruchu turystycznego, poprzez możliwość realizacji pensjonatów, hoteli i innych obiektów usług stanowiących atrakcję turystyczną oraz zabudowa letniskowa (budynki rekreacji indywidualnej). Ponadto uzupełniającym kierunkiem działań w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej jest zieleń, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni stanowiących ważny element powiązań przyrodniczych.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej, jest możliwość realizacji pojedynczych obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, rzemieślniczej i wytwórczej pod warunkiem braku uciążliwości prowadzonej działalności - należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia, to jest nie powoduje przekraczania standardów jakości ustalonych dla środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, w tym uciążliwości zapachowych.

Istniejąca, prowadzona w terenach zabudowy mieszkaniowej działalność produkcyjna lub usługowa - stwarzająca uciążliwości dla mieszkańców - winna być z tych terenów sukcesywnie

zastępowana inną - nieuciążliwą, ewentualnie należy ją prowadzić w taki sposób, aby jej uciążliwość dla mieszkańców była ograniczana lub eliminowana, np. poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwości hałasowe, zapachowe lub minimalizowana poprzez realizację zieleni izolacyjnej.

W terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej położonych w zasięgu powiązań przyrodniczych, których przebieg i zasięg został określony na rysunku studium, dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy pod warunkiem pozostawienia w tych obszarach znacznie zwiększonego udziału zieleni - terenu biologicznie czynnego, na poziomie min. 50%.

W terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej M1 zaleca się intensywne wykorzystanie terenów. Przy opracowaniu miejscowych planów, parametry i wskaźniki ustalające intensywność zagospodarowania terenów zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej, winny zostać precyzyjnie określone w dostosowaniu do możliwości, potrzeb i faktycznego zagospodarowania, ich wielkości brzegowe zostały ustalone w rozdziale 2 niniejszego Tomu, zatytułowanym *Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów*.

**Tereny zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej i usługowej**, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **MU1**, obejmują tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej w zróżnicowanych formach i zabudowę usługową oraz tereny do chwili obecnej niezabudowane, ale predysponowane dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

**Podstawowym kierunkiem działań** w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej i usługowej MU1 jest utrzymanie, porządkowanie, kontynuacja, uzupełnianie i rozwój zabudowy w różnych formach wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, obejmującą urządzenia i obiekty, w tym dojazdy, parkingi, garaże, budynki gospodarcze itp. W terenach zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej MU1, istnieje możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej bez funkcji usługowej lub realizacji obiektów o wyłącznej funkcji usługowej oraz obiektów w który obie funkcje są łączone. Szczegółowe ustalenia dotyczące rodzaju programu usługowego (o charakterze komercyjnym lub publicznym) oraz proporcji wielkości i dominacji poszczególnych funkcji w poszczególnych obszarach określi miejscowy plan.

**Uzupełniającym kierunkiem działań** w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej i usługowej jest zieleni, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni.

**Dopuszczalnym kierunkiem działań** w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej i usługowej, jest również możliwość realizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, rzemieślniczej i wytwórczej, handlu hurtowego oraz obiektów składów i magazynów pod warunkiem braku uciążliwości prowadzonej działalności dla mieszkańców, należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia, to jest nie powoduje przekraczania standardów jakości ustalonych dla środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, w tym substancji zapachowych.

W terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej i usługowej położonych w zasięgu powiązań przyrodniczych, których przebieg i zasięg został określony na rysunku studium, dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy pod warunkiem pozostawienia w tych obszarach znacznie zwiększonego udziału zieleni - terenu biologicznie czynnego, na poziomie min. 50%.

W terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej i usługowej zaleca się intensywne wykorzystanie terenów, zwłaszcza w obszarach wyposażonych w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

**Tereny zabudowy o przeważającej funkcji usługowej**, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **U1**, obejmują tereny istniejących usług o charakterze publicznym (szkoły, przedszkola, biblioteki, ośrodki zdrowia, budynki OSP, kościoły i inne obiekty użyteczności publicznej) oraz

tereny istniejących usług o charakterze komercyjnym (takich jak: obiekty handlowe, rzemieślnicze, gastronomiczne, itp.) a także nowe tereny predysponowane dla rozwoju funkcji usługowej o charakterze publicznym i komercyjnym. Zazwyczaj tereny te są położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących terenów usługowych i przylegają do terenów komunikacji.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach zabudowy o przeważającej funkcji usługowej U1 jest utrzymanie, poprawa standardu i rozbudowa istniejących obiektów, ich lepsze, bardziej intensywne wykorzystanie oraz realizacja nowych obiektów i urządzeń wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, obejmującą drogi, dojazdy, parkingi, garaże i budynki gospodarcze.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach zabudowy o przeważającej funkcji usługowej U1 jest zieleń, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni stanowiących ważny element powiązań przyrodniczych.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach zabudowy o przeważającej funkcji usługowej U1 jest możliwość realizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, rzemieślniczej i produkcyjnej, handlu hurtowego oraz obiektów składów i magazynów w zakresie i wielkości określonej na etapie opracowania planu miejscowego dla tego terenu. W terenach zabudowy o przeważającej funkcji usługowej dopuszcza się również możliwość zabudowy mieszkaniowej. Szczegółowe ustalenia dotyczące rodzaju dopuszczonej zabudowy mieszkaniowej winien określić opracowany dla tego terenu miejscowy plan.

W terenach zabudowy o przeważającej funkcji usługowej położonych w zasięgu powiązań przyrodniczych, których przebieg i zasięg został określony na rysunku studium, dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy pod warunkiem pozostawienia w tych obszarach znacznie zwiększonego udziału zieleni - terenu biologicznie czynnego, na poziomie min. 50%.

W strefie urbanizacji w poszczególnych miejscowościach wydzielono tzw. koncentracje obiektów usługowych tworzące ośrodki lokalne skupiające ważniejsze obiekty usługowe w poszczególnych wsiach i ośrodek gminny w Wierzchosławicach. Koncentracje obiektów usługowych oznaczone na rysunku Kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice, obejmują (w orientacyjnym obrysie), tereny istniejącej zabudowy o przeważającej funkcji usługowej i tereny zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej - do intensywnego usługowego zagospodarowania. Wyznaczone obszary koncentracji usług winny pełnić rolę podstawowych ośrodków obsługi ludności, w których koncentrują się różnorodne obiekty i urządzenia usługowe o charakterze publicznym i komercyjnym z atrakcyjnymi przestrzeniami publicznymi. Konieczne jest, aby na etapie opracowania planu miejscowego dla obszarów koncentracji usług zostały szczegółowo określone zasady ich zagospodarowania z zachowaniem ich istniejących walorów i z uwzględnieniem ich szczególnego charakteru, w tym przestrzeni publicznych oraz np. z zakazem lokalizacji zabudowy tymczasowej jak również budynków o niskim standardzie architektonicznym.

**Tereny zabudowy usługowej związanej z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i rybackich** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **RU1**, obejmują tereny istniejących usług związanych z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i rybackich oraz nowe tereny predysponowane dla rozwoju tej funkcji zazwyczaj położone w bezpośrednim ich sąsiedztwie.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach zabudowy usługowej związanej z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i rybackich RU1 jest zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa dla właścicieli lub dozoru.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach zabudowy usługowej związanej z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i rybackich RU1 jest możliwość realizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, rzemieślniczej i handlu hurtowego oraz obiektów składów i magazynów. Szczegółowe ustalenia dotyczące rodzaju dopuszczonej zabudowy winien określić opracowany dla tego terenu miejscowy plan.

**Tereny zabudowy o przeważającej funkcji produkcyjno-usługowej**, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **PU1**; obejmują tereny istniejących obiektów i urządzeń produkcyjnych oraz istniejących obiektów usługowych i działalności gospodarczej, a także nowe tereny predysponowane dla rozwoju tych funkcji położonych w sąsiedztwie .

Podstawowym kierunkiem działań w terenach o przeważającej funkcji produkcyjno-usługowej PU1 jest utrzymanie, poprawa standardu i rozbudowa istniejących obiektów produkcyjnych i usługowych, ich lepsze, bardziej intensywne wykorzystanie oraz realizacja nowych obiektów i urządzeń wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Zasięg terenów o przeważającej funkcji produkcyjno-usługowej został określony na bazie istniejącego zainwestowania oraz zgodnie z predyspozycjami terenu do tego rodzaju zainwestowania i zabudowy. Tereny produkcyjno-usługowe są konieczne dla zapewnienia prawidłowego rozwoju gospodarczego gminy.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach zabudowy o przeważającej funkcji produkcyjno-usługowej PU1 jest zielen, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie terenów zieleni stanowiących element izolujący te tereny od terenów sąsiadujących, w tym mieszkaniowych. Ponadto zielen ta winna posiadać cechy korzystnie wpływające na krajobraz.

Szczegółowe ustalenia dotyczące rodzaju dopuszczalnej działalności produkcyjno-usługowej winien określić opracowany dla tego terenu miejscowy plan.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach zabudowy o przeważającej funkcji produkcyjno-usługowej PU1 jest zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli lub dozoru.

**Tereny koncentracji usług sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **US1**, obejmują istniejące tereny rekreacji i sportu oraz nowe tereny predysponowane dla rozwoju tych usług. Obszar gminy jest predysponowany do pełnienia funkcji rekreacyjnych i sportowych.

Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest utrzymanie, poprawa standardu i rozbudowa istniejących obiektów oraz realizacja nowych zespołów obiektów i urządzeń sportu i rekreacji (obejmujących m.in: boiska, baseny, place zabaw itp.) oraz realizacja nowych obiektów i urządzeń usług związanych z obsługą ruchu turystycznego obejmujących m.in. zajazdy, pensjonaty, itp wraz z koniecznym zapleczem technicznym i parkingami.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach koncentracji usług sportu i rekreacji US1 jest zielen, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni. Dodatkowo przeznaczeniem uzupełniającym w terenach usług sportu i rekreacji US1 jest możliwość prowadzenia innej działalności usługowej, ale bezpośrednio związanej z funkcją podstawową.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach koncentracji usług sportu i rekreacji US1 jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej dla właścicieli i obsługi (nadzoru) obiektów i urządzeń usług sportu i rekreacji.

W terenach koncentracji usług sportu i rekreacji US1 położonych w zasięgu powiązań przyrodniczych, których przebieg i zasięg został określony na rysunku studium, dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy pod warunkiem pozostawienia w tych obszarach znacznie zwiększonego udziału zieleni - terenu biologicznie czynnego, na poziomie min. 50%.

**Tereny zieleni urządzonej** zostały na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* oznaczone symbolami **ZU1**; obejmują one: istniejące tereny zadrzewione, stanowiące otulinę cieków oraz tereny otwarte - konieczne do pozostawienia w stanie naturalnym i niezabudowanym; ale urządzone w sposób niekonfliktowy i podkreślający walory tego terenu. Tereny zieleni urządzonej w strefie urbanizacji obejmują również niewielkie istniejące enklawy lasów (wrysowane zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym oraz ewidencją gruntów Ls). Tereny zieleni urządzonej są częścią powiązań przyrodniczych oraz wpisują się i tworzą podstawowy system zieleni w obszarach urbanizacji.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach zieleni urządzonej ZU1 jest utrzymanie i porządkowanie istniejących terenów przyrodniczo czynnych oraz realizacja zieleni o charakterze parkowym, tereny te winne stanowić atrakcyjne – wypoczynkowe przestrzenie publiczne wraz z obiektami małej architektury i urządzeniami sportu i rekreacji.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach ZU1 jest możliwość realizacji, urządzeń komunikacji, w tym niewielkich zespołów parkingowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, małych obiektów i urządzeń sanitarnych dla zapewnienia bezpieczeństwa i higieny użytkowników oraz niewielkie obiekty usługowe związane ze sportem, rekreacją i gastronomią. Szczegółowy zakres dopuszczeń i ograniczeń inwestowania w terenach zieleni urządzonej winien określić opracowany dla tego terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym ze względu na indywidualny charakter realizowanych obiektów infrastruktury technicznej i małych obiektów sanitarnych oraz niewielkich obiektów usługowych związanych ze sportem, rekreacją i gastronomią szczególne zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (w tym parametry i wskaźniki urbanistyczne) zostaną określone na etapie opracowania projektu miejscowego planu.

W terenach zieleni urządzonej ZU1 położonych w zasięgu powiązań przyrodniczych, których przebieg i zasięg został określony na rysunku studium, dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy pod warunkiem pozostawienia w tych obszarach znacznie zwiększonego udziału zieleni - terenu biologicznie czynnego, który nie może być mniejszy niż 80% jego powierzchni.

Tereny lasów - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **ZL**; obejmują: istniejące enklawy lasów i zadrzewień o zasięgu określonym zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym, w tym tereny określone w ewidencji gruntów jako tereny lasów. Tereny lasów, podlegają ochronie przed zmianą sposobu użytkowania. W terenach lasów obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną. Ze względu na indywidualny charakter realizowanych obiektów związanych z gospodarką leśną, szczególne zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (w tym parametry i wskaźniki urbanistyczne) zostaną określone na etapie opracowania projektu miejscowego planu dla tych terenów.

W terenach lasów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń turystycznych, w tym ścieżek pieszych i rowerowych wraz z drobnymi urządzeniami służącymi obsłudze ruchu turystycznego oraz dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych zgodnie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* kolorem niebieskim, obejmują tereny istniejących wód otwartych, cieków i oczek wodnych z ich naturalną obudową biologiczną do utrzymania i porządkowania.

Wszystkim ciekom otwartym należy zapewnić swobodny przepływ oraz niezbędną naturalną obudowę biologiczną. Na etapie opracowania planów miejscowych winna zostać szczegółowo określona odległość nowego zagospodarowania od wód, w tym zabudowy np. poprzez określenie odległości od górnej krawędzi koryta cieku lub linii brzegowej.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach wód powierzchniowych jest możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, oraz obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną i przeciwpowodziową. Szczegółowy zakres dopuszczeń i ograniczeń inwestowania w terenach wód powierzchniowych winien określić opracowany dla danego terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, podobnie ze względu na indywidualny charakter realizowanych obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji - parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania tych terenów zostaną określone na etapie opracowania projektu miejscowego planu.

Tereny infrastruktury technicznej, obejmują tereny istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolem: **O** – gospodarka odpadami, które

pozostawia się do utrzymania, kontynuacji, przebudowy, rozbudowy i budowy. Zasięg terenów infrastruktury technicznej został określony na bazie istniejącego zainwestowania i zgodnie z predyspozycjami terenu do tego zainwestowania.

Uzupełniającym kierunkiem działań na wydzielonych terenach infrastruktury technicznej O, ustala się możliwość realizacji innych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów komunikacji.

Dopuszczalnym kierunkiem działań na wydzielonych terenach infrastruktury technicznej O, ustala się możliwość realizacji urządzeń i obiektów usługowych i magazynowych stanowiących uzupełnienie podstawowego kierunku zagospodarowania.

Ze względu na indywidualny charakter realizowanych obiektów na terenach infrastruktury technicznej, szczegółowe zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (w tym parametry i wskaźniki urbanistyczne) zostaną określone na etapie opracowania projektu miejscowego planu.

Ponadto w całej strefie urbanizacji dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacji związanych z nimi urządzeń i obiektów – nie wydzielonych na rysunku studium, a potrzebnych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

Tereny obsługi komunikacji, obejmują tereny istniejących parkingów, obiektów i urządzenia obsługi komunikacji oraz nowe tereny predysponowane dla rozwoju tej funkcji, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* symbolem **KP1**.

Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest utrzymanie oraz realizacja nowych obiektów i urządzenia komunikacji. Na etapie opracowania planów winne zostać szczegółowo określone zasady zagospodarowania tych terenów, w tym utrzymania istniejącego zainwestowania.

Uzupełniającym kierunkiem działań w tych terenach jest realizacja zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym oraz usług związanych z obsługą komunikacji.

W terenach obsługi komunikacji położonych w zasięgu powiązań przyrodniczych, których przebieg i zasięg został określony na rysunku studium, dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy pod warunkiem pozostawienia w tych obszarach znacznie zwiększonego udziału zieleni - terenu biologicznie czynnego, na poziomie min. 50%.

Tereny komunikacji, wyznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice*, w ramach strefy urbanizacji, stanowią model obsługi komunikacyjnej obszaru gminy, który tworzą drogi istniejące, przeznaczone do utrzymania i modernizacji oraz drogi projektowane. Drogi zostały oznaczone ciągłymi czarnymi, liniami o różnych szerokościach w zależności od ich kategorii. System obejmuje: drogi główne (drogi wojewódzkie), drogi zbiorcze (powiatowe), drogi lokalne i ważniejsze dojazdowe (drogi gminne). W strefie urbanizacji, w sąsiedztwie dróg (wyznaczonych i niewyznaczonych na rysunku studium) dopuszcza się możliwość realizacji parkingów oraz innych urządzeń obsługi komunikacji.

Dopełnieniem układu komunikacyjnego gminy są, zaznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice*, szlaki turystyczne piesze i rowerowe. Ich przebieg ma charakter informacyjny i kierunkowy, może być korygowany i rozbudowywany.

Należy podkreślić, iż na rysunku studium nie zaznaczono wszystkich istniejących dróg, wrysowano jedynie sieć dróg podstawowego układu komunikacyjnego, który w zależności od potrzeb może być rozbudowywany i korygowany. Na etapie sporządzania projektu miejscowego planu w obszarze całej gminy dopuszcza się możliwość:

- realizacji nowych dróg nie wydzielonych na rysunku studium oraz dopuszcza się korektę lub likwidację przebiegu dróg ustalonych na rysunku studium pod warunkiem zapewnienia pełnej - nowej dostępności komunikacyjnej dla poszczególnych terenów.
- wytyczenia i przeprowadzenia nowych szlaków pieszych, rowerowych i innych tras (także wzdłuż szlaków komunikacyjnych) nie wyznaczonych na rysunku studium.

W sytuacji gdy układ drogowy może stanowić barierę dla przemieszczania się zwierząt ustala się wymóg lokalizacji w ciągu drogi bezpiecznych przejść dla zwierząt.

W strefie urbanizacji, na terenach posiadających szczególnie walory przyrodnicze i krajobrazowe, wyznaczono *tereny powiązań przyrodniczych* będących częścią całego systemu niezbędnego dla ochrony bioróżnorodności środowiska przyrodniczego i utrzymania powiązań pomiędzy poszczególnymi obszarami węzłowymi i korytarzami ekologicznymi położonymi poza strefą urbanizacji. Na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* oznaczono położenie i zasięg *powiązań przyrodniczych*. Tereny powiązań przyrodniczych podlegają ochronie przed zmianą sposobu użytkowania, ich szerokość jest uzależniona od ukształtowania i rzeźby terenu lub pokrycia roślinnością. Ewentualna korekta - zmiana ich zasięgu lub przebiegu, może zostać dopuszczona na etapie opracowania miejscowego planu, po przeprowadzeniu analizy świadczącej, że dokonana korekta nie spowoduje negatywnych skutków dla środowiska przyrodniczego, w tym przede wszystkim nie będzie przerwana ciągłość wyznaczonego powiązania. Analiza taka może zostać przeprowadzona na etapie opracowania prognozy oddziaływania na środowisko w trakcie procedury opracowania projektu miejscowego planu.

W terenie położonym w zasięgu ustalonego *powiązania przyrodniczego*, dopuszcza się możliwość realizacji inwestycji, w tym zabudowy, pod warunkiem znacznie zwiększonego udziału zieleni w obszarze lokalizacji zamierzonej inwestycji, to jest terenu biologicznie czynnego, który należy indywidualnie ustalić na etapie opracowywania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W strefie urbanizacji są położone obiekty podlegające ochronie ze względów na ich walory kulturowe i krajobrazowe, dla których obowiązują dodatkowe i szczególne zasady zagospodarowania określone w dalszej części opracowania.

Ponadto w całej strefie urbanizacji dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacji związanych z nimi urządzeń i obiektów – nie wydzielonych na rysunku studium, a wskazanych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zabudowy.

W części tereny objęte strefą urbanizacji są położone w granicach Radłowsko-Wierzchosławickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu funkcjonującego w oparciu o Uchwałę Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr XLVI/713/18 z dnia 26 lutego 2018r. w sprawie Radłowsko-Wierzchosławickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 1703), zmienioną Uchwałą Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr X/113/19 z dnia 17 czerwca 2019r. w sprawie zmiany Uchwały Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr XLVI/713/18 z dnia 26 lutego 2018r. w sprawie Radłowsko-Wierzchosławickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 5018), i wszelka działalność inwestycyjna winna być zgodna z zapisami zawartymi w w/w uchwale, która wprowadza ustalenia, dotyczące czynnej ochrony ekosystemów w celu zachowania ich trwałości oraz zwiększania różnorodności biologicznej. Ustalenia dotyczące czynnej ochrony obejmują działania w ekosystemach leśnych, nieleśnych i wodnych. Wszystkie te ustalenia służą zachowaniu możliwie niezmienionej, atrakcyjnej formy walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych dla różnej działalności człowieka, w tym dla potrzeb turystyki i rekreacji.

#### **1.4. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCENIE STRUKTURY PRZESTRZENNEJ W STREFIE TERENÓW ROLNYCH I SIEDLISKOWYCH**

**STREFA TERENÓW ROLNYCH I SIEDLISKOWYCH II** – obejmuje swym zasięgiem tereny rolne i odłogowane, tereny zieleni naturalnej, niewielkie enklawy istniejących lasów i zadrzewień, wody powierzchniowe oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową, pojedynczą oraz zgrupowaną w siedliskach, zabudowę zagrodową oraz tereny istniejących usług oraz niewielkie enklawy istniejących terenów produkcyjno-usługowych. Podstawowym kierunkiem działań w tej strefie jest utrzymanie istniejącego rolnego charakteru terenu wraz z ekstenywną zabudową. Ponadto w strefie znajdują się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

**W strefie terenów rolnych i siedliskowych** wyznaczono do utrzymania, porządkowania, kontynuacji i rozwoju:

- **tereny zabudowy mieszkaniowej** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **M2**;
- **Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej** oznaczone na rysunku zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolem **MU2**,
- **tereny zabudowy usługowej** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **U2**;
- **tereny usług sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **US2**;
- **tereny obsługi komunikacji** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **KP2**;
- **tereny komunikacji** - obejmujące drogi podstawowego układu komunikacyjnego, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania gminy Wierzchosławice*, ciągłymi liniami o różnych szerokościach w zależności od kategorii drogi oraz szlaki turystyczne piesze i szlaki rowerowe – barwnie oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice*.
- **tereny infrastruktury technicznej** - obejmujące tereny urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej znaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* kolorem szarym oraz symbolami: **E**- elektroenergetyka, **Ww** - wodociągi;
- **tereny zabudowy produkcyjno - usługowej** - zostały oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **PU2**;
- **istniejące tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wraz ze strefą ochronną** zostały oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **EP**;
- **projektowane tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wraz ze strefą ochronną** zostały oznaczone kolorem i kratką na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* oraz symbolami **EPp**;
- **tereny cmentarzy** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **ZC**;
- **tereny zabudowy usługowej związanej z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i rybackich** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **RU2**;
- **tereny rolne** oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* kolorem jasnożółtym oraz symbolem **R**;
- **tereny lasów** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **ZL**;
- **tereny zieleni naturalnej** oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **ZN**;
- **tereny wód powierzchniowych** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* kolorem niebieskim oraz symbolem **W**.

**Tereny zabudowy mieszkaniowej**, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* symbolami **M2** obejmują tereny istniejącej zabudowy: zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej wraz z pojedynczymi obiektami usługowymi oraz tereny bezpośrednio przylegające do tej zabudowy - do chwili obecnej niezabu-



dowane, ale predysponowane dla rozwoju zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usługowej i letniskowej (budynków rekreacji indywidualnej).

Podstawowym kierunkiem działań w terenach zabudowy mieszkaniowej M2 jest utrzymanie, porządkowanie, kontynuacja, uzupełnianie i rozwój zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej (budynków rekreacji indywidualnej) wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, obejmującą drogi, dojazdy, garaże i parkingi. W terenach zabudowy mieszkaniowej (M2) położonych w zasięgu powiązań przyrodniczych, których przebieg i zasięg został określony na rysunku studium dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy pod warunkiem pozostawienia w tych obszarach znacznie zwiększonego udziału zieleni - terenu biologicznie czynnego na poziomie minimum 60%.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach zabudowy mieszkaniowej M2 jest utrzymanie i realizacja zabudowy usługowej, w tym przede wszystkim związanej z obsługą rolnictwa oraz gospodarstwa agroturystyczne.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach zabudowy mieszkaniowej M2 jest również możliwość realizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, rzemieślniczej i wytwórczej.

Szczegółowe ustalenia dotyczące rodzaju programu usługowego oraz proporcji wielkości i dominacji funkcji uzupełniających i dopuszczalnych dla poszczególnych terenów M2 określi miejscowy plan.

Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **MU2**, obejmują tereny predysponowane dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej MU2 jest porządkowanie i rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej w różnych formach wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, obejmującą urządzenia i obiekty, w tym dojazdy, parkingi, garaże, budynki gospodarcze itp. W terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej MU2, istnieje możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej bez funkcji usługowej lub realizacji obiektów o wyłącznej funkcji usługowej. Szczegółowe ustalenia dotyczące rodzaju programu usługowego (o charakterze komercyjnym lub publicznym) oraz proporcji wielkości i dominacji funkcji usługowej i mieszkaniowej dla poszczególnych obszarów określi miejscowy plan.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej jest zieleni, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej, jest również możliwość realizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, rzemieślniczej i wytwórczej, handlu hurtowego oraz obiektów składów i magazynów pod warunkiem braku uciążliwości prowadzonej działalności dla mieszkańców, należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia, to jest nie powoduje przekraczania standardów jakości ustalonych dla środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, w tym substancji zapachowych.

W terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej zaleca się intensywne wykorzystanie terenów.

Tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **U2**, obejmują tereny istniejącej zabudowy usługowej oraz tereny do chwili obecnej niezabudowane, ale predysponowane dla rozwoju zabudowy usługowej.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach zabudowy usługowej U2 jest utrzymanie, porządkowanie, kontynuacja, uzupełnianie i rozwój zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym i publicznym wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, obejmującą urządzenia i obiekty, w tym drogi, dojazdy, parkingi, garaże i budynki gospodarcze itp.

W terenach zabudowy usługowej (U2) położonych w zasięgu powiązań przyrodniczych, których przebieg i zasięg został określony na rysunku studium dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy pod warunkiem pozostawienia w tych obszarach znacznie zwiększonego udziału zieleni - terenu biologicznie czynnego na poziomie minimum 60%.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach zabudowy usługowej jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkań dla właścicieli i dozoru.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach zabudowy usługowej (U2), jest realizacja i utrzymanie zabudowy związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, rzemieślniczej i wytwórczej. Szczegółowe ustalenia dotyczące rodzaju działalności gospodarczej, rzemieślniczej i wytwórczej dla poszczególnych terenów U2 określi miejscowy plan.

Tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **US2**, obejmują istniejące tereny rekreacji i sportu oraz nowe tereny predysponowane dla rozwoju tych usług. Obszar gminy jest predysponowany do pełnienia funkcji rekreacyjnych i sportowych.

Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest utrzymanie, poprawa standardu i rozbudowa istniejących urządzeń i obiektów sportu i rekreacji, w tym rekreacji indywidualnej oraz realizacja nowych takich obiektów i urządzeń, zwłaszcza usług związanych z obsługą ruchu turystycznego obejmujących m.in. zajazdy, pensjonaty itp wraz z koniecznym zapleczem technicznym i parkingami.

W terenach usług sportu i rekreacji (US2) położonych w zasięgu powiązań przyrodniczych, których przebieg i zasięg został określony na rysunku studium dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy pod warunkiem pozostawienia w tych obszarach znacznie zwiększonego udziału zieleni - terenu biologicznie czynnego na poziomie minimum 60%.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach usług sportu i rekreacji (US2) jest zieleni, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni, dotatkowo przeznaczaniem uzupełniającym w terenach usług sportu i rekreacji (US2) jest możliwość prowadzenia innej działalności usługowej, ale bezpośrednio związanej z funkcją podstawową.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach usług sportu i rekreacji (US) jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej dla właścicieli i obsługi (nadzoru) obiektów i urządzeń usług sportu i rekreacji.

Tereny obsługi komunikacji, obejmują tereny istniejących parkingów, obiektów i urządzenia obsługi komunikacji oraz nowe tereny predysponowane dla rozwoju tej funkcji, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* symbolem **KP2**.

Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest utrzymanie oraz realizacja nowych obiektów i urządzenia komunikacji. Na etapie opracowania planów winne zostać szczegółowo określone zasady zagospodarowania tych terenów, w tym utrzymania istniejącego zainwestowania.

Uzupełniającym kierunkiem działań w tych terenach jest realizacja zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym.

Tereny komunikacji, wyznaczone w ramach strefy terenów rolnych i siedliskowych i oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* stanowią model obsługi komunikacyjnej obszaru gminy, który tworzą drogi istniejące - przeznaczone do utrzymania i modernizacji oraz drogi projektowane, w tym wariantowe propozycje budowy obwodnic Wierzchosławic, Łętowic.

Drogi istniejące zostały oznaczone czarnymi, ciągłymi liniami o różnych szerokościach w zależności od ich kategorii. System obejmuje: drogi główne (drogi wojewódzkie), drogi zbiorcze (powiatowe), drogi lokalne i ważniejsze dojazdowe (drogi gminne). Drogi projektowane, w tym przebiegi wariantowanych obwodnic Wierzchosławic, Łętowic - zostały oznaczone liniami przerywanymi w kolorze granatowym.

Projektowany układ drogowy, stanowi bazę dla wyboru rozwiązań, które zostaną ustalone na kolejnych etapach realizacji komunikacyjnych zamierzeń inwestycyjnych, w tym np w ramach opracowania projektu miejscowego planu.

W strefie terenów rolnych i siedliskowych, w sąsiedztwie dróg (wyznaczonych i niewyznaczonych na rysunku studium) dopuszcza się możliwość realizacji parkingów oraz innych urządzeń obsługi komunikacji.

Dopełnieniem układu komunikacyjnego gminy są, zaznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* szlaki turystyczne piesze i rowerowe. Ich przebieg ma charakter informacyjny i kierunkowy, może być korygowany i rozbudowywany.

Należy podkreślić, iż na rysunku studium nie zaznaczono wszystkich istniejących dróg, wrysowano jedynie sieć dróg podstawowego układu komunikacyjnego, który w zależności od potrzeb może być rozbudowywany i korygowany. Na etapie sporządzania projektu miejscowego planu w obszarze całej gminy dopuszcza się możliwość:

- realizacji nowych dróg nie wydzielonych na rysunku studium oraz dopuszcza się korektę lub likwidację przebiegu dróg ustalonych na rysunku studium pod warunkiem zapewnienia pełnej - nowej dostępności komunikacyjnej dla poszczególnych terenów;
- wytyczenia i przeprowadzenia nowych szlaków pieszych, rowerowych, tras historycznych, kulturowych i innych (także wzdłuż szlaków komunikacyjnych) nie wyznaczonych na rysunku studium.

W sytuacji gdy układ drogowy może stanowić barierę dla przemieszczania się zwierząt ustala się wymóg lokalizacji w ciągu drogi bezpiecznych przejść dla zwierząt.

**Tereny infrastruktury technicznej**, wyznaczone w ramach strefy terenów rolnych i siedliskowych, obejmują tereny istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* kolorem szarym i symbolami: **E** – elektroenergetyka, **Ww** - wodociągi, które pozostawia się do utrzymania, kontynuacji, przebudowy, rozbudowy i budowy. Ze względu na indywidualny charakter lokalizowanych obiektów i urządzeń szczegółowe zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (w tym parametry i wskaźniki urbanistyczne) zostaną określone na etapie opracowania projektu miejscowego planu dla tego terenu.

**Uzupełniającym kierunkiem działań** na wydzielonych terenach infrastruktury technicznej E elektroenergetyka i Ww - wodociągi - ustala się możliwość realizacji innych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów komunikacji.

Ponadto na terenie infrastruktury technicznej Ww - dopuszcza się możliwość lokalizacji nowych obiektów i urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych (z wyłączeniem energii wiatrowej) o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

**Dopuszczalnym kierunkiem działań** na wydzielonych terenach infrastruktury technicznej E, Ww ustala się możliwość realizacji urządzeń i obiektów usługowych i magazynowych stanowiących uzupełnienie podstawowego kierunku zagospodarowania.

Ponadto w całej strefie terenów rolnych i siedliskowych dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacji związanych z nimi urządzeń i obiektów – nie wydzielonych na rysunku studium.

**Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej**, - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **PU2**; obejmują tereny istniejących obiektów i urządzeń produkcyjnych oraz istniejących obiektów usługowych i działalności gospodarczej, a także nowe tereny predysponowane dla rozwoju tych funkcji położonych w bezpośrednim sąsiedztwie .

Podstawowym kierunkiem działań w terenach zabudowy produkcyjno-usługowej PU2 jest utrzymanie, poprawa standardu i rozbudowa istniejących obiektów produkcyjnych i usługowych, ich lepsze, bardziej intensywne wykorzystanie oraz realizacja nowych obiektów i urządzeń wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach zabudowy o przeważającej funkcji produkcyjno-usługowej PU1 jest zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli lub dozoru.

Istniejący teren rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem energii wiatrowej) o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wraz ze strefą ochronną został oznaczony na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolem **EP**.

Podstawowym kierunkiem działań na istniejącym terenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii EP jest utrzymanie, kontynuacja, przebudowa i rozbudowa. Ze względu na indywidualny charakter lokalizowanych obiektów i urządzeń szczegółowe zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (w tym parametry i wskaźniki urbanistyczne) zostaną określone na etapie opracowania projektu miejscowego planu dla tego terenu.

Uzupełniającym kierunkiem działań na wydzielonym terenie EP - ustala się możliwość realizacji innych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów komunikacji. Wskazany jest również realizacja zieleni o charakterze izolacyjnym.

Projektowane tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem energii wiatrowej) o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wraz ze strefą ochronną położone w strefie terenów rolnych i siedliskowych zostały oznaczone kratką na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* i symbolami **EPp**.

Podstawowym kierunkiem działań na projektowanych terenach rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii EPp (z wyłączeniem energii wiatrowej) jest budowa a następnie modernizacja i rozbudowa tych obiektów i urządzeń wraz z pełną uzupełniającą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną; Ze względu na indywidualny charakter lokalizowanych obiektów i urządzeń szczegółowe zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (w tym parametry i wskaźniki urbanistyczne) zostaną określone na etapie opracowania projektu miejscowego planu dla tego terenu.

Uzupełniającym kierunkiem działań na wydzielonych projektowanych terenach EPp - jest realizacja zieleni o charakterze izolacyjnym.

Tereny cmentarzy, wyznaczone w ramach strefy terenów rolnych i siedliskowych i oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* symbolami **ZC**, obejmują istniejące i ustalone w dotychczasowych opracowaniach planistycznych cmentarze. W terenach cmentarzy ustala się utrzymanie i możliwość realizacji nowych obiektów i urządzeń związanych z ich podstawową funkcją np. kaplic, domów pogrzebowych oraz innych obiektów, w tym budynków (gospodarczych i sanitarnych) zapewniających prawidłowe ich funkcjonowanie.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach cmentarzy jest zieleń wraz z zapleczem komunikacyjnym (w tym parkingowym).

Tereny cmentarzy są otoczone pasami izolującymi o szerokości 50m i 150m, na których obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi, szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu. Ze względu na indywidualny charakter obiektów i urządzeń realizowanych w terenach ZC zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (w tym parametry i wskaźniki urbanistyczne) zostaną określone na etapie opracowania projektu miejscowego planu dla tego terenu.

Tereny zabudowy usługowej związanej z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i rybackich - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **RU2**, obejmują tereny istnieją-

cych usług związanych z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i rybackich oraz także nowe tereny predysponowane dla rozwoju tej funkcji zazwyczaj położone w bezpośrednim sąsiedztwie.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach zabudowy usługowej związanej z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i rybackich RU2 jest zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa dla właścicieli lub dozoru.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach zabudowy usługowej związanej z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i rybackich RU2 jest możliwość realizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, rzemieślniczej i handlu hurtowego oraz obiektów składów i magazynów. Szczegółowe ustalenia dotyczące rodzaju dopuszczonej zabudowy winien określić opracowany dla tego terenu miejscowy plan.

W terenach zabudowy usługowej związanej z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i rybackich RU2 położonych w zasięgu powiązań przyrodniczych, których przebieg i zasięg został określony na rysunku studium, dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy pod warunkiem pozostawienia w tych obszarach znacznie zwiększonego udziału zieleni - terenu biologicznie czynnego, na poziomie min. 60%.

Tereny rolne, wyznaczone w ramach strefy terenów rolnych i siedliskowych i oznaczone symbolem **R** na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice*, stanowią tereny otwarte, obejmują grunty: upraw polowych wraz z zadrzewieniami śródpolnymi, łąki, pastwiska, sady, winnice oraz tereny odłogowane.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach rolnych jest utrzymanie obecnego, rolnego użytkowania tych terenów. Istniejącą zabudowę położoną w terenach rolnych, nie wydzieloną na rysunku studium pozostawia się do utrzymania; ustalenie możliwości jej utrwalania i rozbudowy może zaistnieć na etapie opracowania projektu miejscowego planu. Zgodnie z przepisami odrębnymi grunty rolne posiadające klasę bonitacyjną I - III podlegają ochronie. Położenie gleb chronionych wyróżniono na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice*.

Na terenach rolnych dopuszcza się możliwość realizacji nowych gospodarstw rolnych, obejmujących zabudowę zagrodową, w której skład mogą wchodzić: budynki mieszkalne dla rolników, budynki gospodarcze, inwentarskie i inne związane z prowadzoną działalnością rolniczą (np. ogrodniczą, hodowlaną, rolną, nasienniczą itd.). W terenach rolnych w zabudowie zagrodowej dopuszcza się możliwość realizacji usług agroturystycznych.

W terenach rolnych dopuszcza się możliwość realizacji dróg, parkingów, szlaków turystycznych pieszych i rowerowych oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto, w uzasadnionych stanem istniejącym przypadkach w terenach rolnych dopuszcza się możliwość zalesień pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

Tereny lasów - wyznaczone w ramach strefy terenów rolnych i siedliskowych i oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **ZL**; obejmują: istniejące enklawy lasów i zadrzewień o zasięgu określonym zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym, w tym tereny określone w ewidencji gruntów jako tereny lasów. Tereny lasów, podlegają ochronie przed zmianą sposobu użytkowania. Zmiana sposobu użytkowania gruntów leśnych (Ls) wymaga uzyskania stosownej decyzji zgodnie z przepisami odrębnymi.

W terenach lasów obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną. Ze względu na indywidualny charakter realizowanych obiektów związanych z gospodarką leśną szczególne zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (w tym parametry i wskaźniki urbanistyczne) zostaną określone na etapie opracowania projektu miejscowego planu dla tych terenów.

W terenach lasów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń turystycznych, w tym ścieżek pieszych i rowerowych wraz z urządzeniami służącymi obsłudze ruchu turystycznego.

W terenach lasów dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**Tereny zieleni naturalnej** wyznaczone w ramach strefy terenów rolnych i siedliskowych i oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **ZN**; obejmują tereny pozostające w stanie naturalnym, niezabudowane - obejmują grunty: łąk, pastwisk, zieleni łągową stanowiącą naturalne otoczenie cieków, enklawy upraw polowych wraz z zadrzewieniami śródpolnymi, oraz tereny odłogowane i nieużytki stanowiące obszary o ważnym znaczeniu przyrodniczym.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach zieleni naturalnej jest utrzymanie jej naturalnej funkcji i charakteru, w tym utrzymania jej obecnego naturalnego użytkowania.

W terenach zieleni naturalnej dopuszcza się możliwość realizacji dróg, parkingów, szlaków turystycznych pieszych i rowerowych oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Dodatkowo, w terenach zieleni naturalnej, po spełnieniu wymogów szczególnych; dopuszcza się możliwość zalesień.

Pojedynczą istniejącą zabudowę – w ramach istniejącego siedliska, nie wydzielonego na rysunku studium pn *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice*, pozostawia się do utrzymania z dopuszczeniem możliwości jego uzupełnienia, pod warunkiem ustalenia na etapie opracowania projektu planu miejscowego zakresu, sposobu utrwalania i kształtowania zabudowy (wraz z parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi ) istniejącego siedliska i ewentualnej jego rozbudowy. Podobnie, parametry i wskaźniki dla obiektów infrastruktury technicznej zostaną ustalone na etapie opracowania projektu planu miejscowego.

W terenach zieleni naturalnej w sytuacji, gdy układ drogowy stanowi barierę dla przemieszczania się zwierząt ustala się konieczność lokalizacji bezpiecznych przejść dla zwierząt.

**Tereny wód powierzchniowych** wyznaczone w ramach strefy terenów rolnych i siedliskowych i oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* kolorem niebieskim i symbolem **W**; obejmują tereny istniejących wód otwartych, cieków wodnych z ich naturalną obudową biologiczną.

Wszystkim wodom powierzchniowym należy zapewnić swobodny przepływ oraz niezbędną naturalną obudowę biologiczną. Na etapie opracowania planów miejscowych winna zostać szczegółowo określona odległość nowego zagospodarowania od wód, w tym zabudowy np. poprzez określenie odległości od górnej krawędzi koryta cieku lub linii brzegowej.

Na etapie opracowania planów miejscowych winne zostać szczegółowo określone zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wód powierzchniowych wraz z ich bezpośrednim otoczeniem, gdyż mogą one stanowić atrakcyjne przestrzenie dla uprawiania sportów i rekreacji.

Dla ochrony bioróżnorodności środowiska przyrodniczego i utrzymania połączeń pomiędzy poszczególnymi obszarami węzłowymi w strefie terenów rolnych i siedliskowych, wyznaczono sieć powiązań przyrodniczych, które łączą tereny korytarzy ekologicznych. Powiązania przyrodnicze zostały wyznaczone na bazie istniejącego ukształtowania i rzeźby terenu oraz pokrycia roślinnością - tereny te podlegają ochronie. Zasięg powiązań przyrodniczych jest uzależniony od położenia w stosunku do obszarów węzłowych, korytarzy ekologicznych i innych szczególnych zasobów środowiska i może on być poszerzany lub korygowany. Na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* oznaczono położenie i zasięg *powiązań przyrodniczych*. Ewentualna korekta - zmiana zasięgu, może zostać dopuszczona na etapie opracowania miejscowego planu, po przeprowadzeniu analizy świadczącej, że dokonana korekta nie spowoduje negatywnych skutków dla środowiska przyrodniczego, w tym nie będzie przerwana ciągłość wyznaczonego powiązania. W terenie położonym w zasięgu ustalonego *powiązania przyrodniczego* dopuszcza się możliwość realizacji inwestycji, w tym zabudowy, pod warunkiem znacznie zwiększonego udziału zieleni w obszarze lokalizacji zamierzonej inwestycji, to jest terenu biologicznie czynnego np. na poziomie min. 60%, który należy indywidualnie ustalić na etapie opracowania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W strefie terenów rolnych i siedliskowych są położone obiekty podlegające ochronie prawnej; dla ich ochrony oraz ochrony przed zainwestowaniem terenów bezpośrednio do nich przylegających wprowadza się nakaz utrzymania istniejącego naturalnego - przyrodniczego sposobu użytkowania terenu wokół obiektu, który zapewni ich ochronę i należyłą ekspozycję. Zasięg terenu ochrony wokół pomnika przyrody oraz obiektów proponowanych do objęcia ochroną prawną należy ustalić na etapie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pojedynczą istniejącą zabudowę, w tym siedliska, położone w strefie terenów rolnych i siedliskowych a nie wydzielone na rysunku studium pozostawia się do utrzymania, ustalenie możliwości utrwalania istniejącej zabudowy oraz ewentualnej jej rozbudowy może zaistnieć na etapie opracowania projektu planu miejscowego.

W strefie terenów rolnych i siedliskowych w granicach wsi Łętowice, na podstawie opracowanej „*Dokumentacji geologicznej prognostycznego złoża kruszywa naturalnego Łętowice Północ w kategorii E*” został informacyjnie wskazany obszar *Prognostycznego złoża kruszywa naturalnego „Łętowice Północ”*. Obszar ten jest położony w terenach lasów (ZL) oraz na terenie zieleni naturalnej (ZN) i został granicami oznaczony na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice*. Prognostycznym złożem objęto teren występowania kopalin w ramach perspektywicznej jednostki surowcowej.

W części tereny objęte strefą terenów rolnych i siedliskowych są położone w granicach Radłowsko-Wierzchosławickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu funkcjonującego w oparciu o Uchwałę Nr XLVI/713/18 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 26 lutego 2018r. w sprawie Radłowsko-Wierzchosławickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 1703) z późniejszymi zmianami i wszelka działalność inwestycyjna winna być zgodna z zapisami zawartymi w w/w uchwale, która wprowadza ustalenia, dotyczące czynnej ochrony ekosystemów w celu zachowania ich trwałości oraz zwiększania różnorodności biologicznej. Ustalenia dotyczące czynnej ochrony obejmują działania w ekosystemach leśnych, nieleśnych i wodnych. Wszystkie te ustalenia służą zachowaniu możliwie niezmienionej, atrakcyjnej formy walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych dla różnej działalności człowieka, w tym dla potrzeb turystyki i rekreacji.

## **1.5. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEN STRUKTURY PRZESTRZENNEJ W STREFIE PRZYRODNICZO - LEŚNEJ**

**STREFA PRZYRODNICZO - LEŚNA (III)** - obejmuje swym zasięgiem tereny lasów położonych w granicach Radłowsko-Wierzchosławickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz tereny bezpośrednio przylegające do Dunajca stanowiące jego otulinę biologiczną, w tym tereny zadrzewień i zakrzewień, oraz niewielkich enklaw użytków rolnych, łąk, nieużytków i terenów leśnych.

Podstawowym kierunkiem działań w strefie przyrodniczo - leśnej jest ochrona i utrzymanie istniejących zasobów przyrodniczych i krajobrazowych - to jest kontynuacja przyrodniczego charakteru tego terenu. W strefie przyrodniczo - leśnej nie wyznacza się nowych terenów budowlanych. Wszelka działalność inwestycyjna w strefie przyrodniczej winna być zgodna z przepisami odrębnymi.

Zasięg strefy przyrodniczo - leśnej przedstawia rysunek studium zatytułowany *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice*.

### **W strefie przyrodniczo - leśnej wyznaczono:**

- **tereny lasów** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **ZL**;
- **tereny zieleni naturalnej** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **ZN**;

- **tereny rolne** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym - *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **R**;
- **tereny usług sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **US3**;
- **system komunikacji** - obejmujący drogi dojazdowe, szlaki turystyczne piesze i szlaki rowerowe oznaczone graficznie na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice*;
- **tereny infrastruktury technicznej** - obejmujące tereny urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej znaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy* kolorem szarym oraz symbolami: **G** – gazownictwo;
- **tereny wód powierzchniowych** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* - kolorem niebieskim oraz symbolem **W**;
- **tereny istniejącej zabudowy usługowej** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **U3**;
- **tereny istniejącej zabudowy produkcyjno - usługowej** - zostały oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **PU3**.

**Tereny lasów**, wyznaczone w ramach strefy przyrodniczo - leśnej zostały oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **ZL**; obejmują one: istniejące lasy zgodnie z danymi z ewidencji gruntów oraz tereny zadrzewień o zasięgu określonym zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym.

Tereny lasów, podlegają ochronie przed zmianą sposobu użytkowania. Zmiana sposobu użytkowania gruntów leśnych (Ls) wymaga uzyskania stosownej decyzji zgodnie z przepisami odrębnymi. W terenach lasów obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną. Ze względu na indywidualny charakter realizowanych obiektów związanych z gospodarką leśną szczegółowe zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (w tym parametry i wskaźniki urbanistyczne) zostaną określone na etapie opracowania projektu miejscowego planu dla tych terenów.

W terenach lasów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń turystycznych, w tym ścieżek pieszych i rowerowych wraz urządzeniami służącymi obsłudze ruchu turystycznego oraz dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych zgodnie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**Tereny zieleni naturalnej** wyznaczone w ramach strefy przyrodniczo - leśnej zostały oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **ZN**; obejmują tereny pozostające w stanie naturalnym, niezabudowane - obejmują grunty: łąk, pastwisk, zieleni łągową stanowiącą naturalne otoczenie cieków, enklawy upraw polowych wraz z zadrzewieniami śródpolnymi, oraz tereny odłogowane i nieużytki stanowiące obszary o ważnym znaczeniu przyrodniczym.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach zieleni naturalnej jest utrzymanie jej naturalnej funkcji i charakteru - utrzymania jej obecnego użytkowania.

W terenach zieleni naturalnej dopuszcza się możliwość realizacji dróg, parkingów, szlaków turystycznych pieszych i rowerowych oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Ponadto, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w terenach zieleni naturalnej dopuszcza się możliwość zalesień.

Pojedynczą istniejącą zabudowę – w ramach istniejącego siedliska, nie wydzielonego na rysunku studium, pozostawia się do utrzymania z dopuszczeniem możliwości jego uzupełnienia, pod warunkiem ustalenia na etapie opracowania projektu planu miejscowego zakresu i sposobu utrwalania siedliska i ewentualnej jego rozbudowy.



Ze względu na indywidualny charakter realizowanych obiektów w ramach istniejącego siedliska oraz obiektów infrastruktury technicznej - szczegółowe zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (w tym parametry i wskaźniki urbanistyczne) zostaną określone na etapie opracowania projektu miejscowego planu.

W terenach zieleni naturalnej w sytuacji, gdy układ drogowy stanowi barierę dla przemieszczania się zwierząt ustala się konieczność lokalizacji bezpiecznych przejść dla zwierząt.

**Tereny rolne**, wyznaczone w ramach strefy przyrodniczo - leśnej zostały oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **R**; stanowią tereny otwarte, obejmują grunty upraw polowych wraz z zadrzewieniami śródpolnymi, łąki, pastwiska, sady, nieużytki.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach rolnych jest utrzymanie obecnego, rolnego użytkowania tych terenów. Zgodnie z przepisami odrębnymi grunty rolne posiadające klasę bonitacyjną I - III podlegają ochronie. Położenie gleb chronionych oznaczono na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice*.

W terenach rolnych dopuszcza się możliwość realizacji dróg, parkingów, szlaków turystycznych pieszych i rowerowych oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto, w uzasadnionym stanie istniejącym przypadkach w terenach rolnych dopuszcza się możliwość zalesień pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych. W terenach rolnych w strefie przyrodniczo - leśnej obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy. Istniejącą zabudowę położoną w terenach rolnych, nie wydzieloną na rysunku studium pozostawia się do utrzymania. Ustalenie możliwości jej utrwalenia i rozbudowy może zaistnieć na etapie opracowania projektu miejscowego planu. Ze względu na indywidualny charakter realizowanych obiektów w ramach istniejącego siedliska oraz obiektów infrastruktury technicznej - szczegółowe zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (w tym parametry i wskaźniki urbanistyczne) zostaną określone na etapie opracowania projektu miejscowego planu.

**Tereny usług sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **US3**, obejmują tereny predysponowane dla rozwoju usług rekreacji i sportu.

Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest utrzymanie, poprawa standardu i rozbudowa istniejących obiektów oraz realizacja nowych zespołów obiektów i urządzeń sportu i rekreacji (m.in.: boiska, baseny, place zabaw itp.) oraz obiektów i urządzeń usług związanych z obsługą ruchu turystycznego obejmujących m.in. zajazdy, pensjonaty, itp wraz z koniecznym zapleczem technicznym i parkingami.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach usług sportu i rekreacji US3 jest zieleni, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni, dotatkowo przeznaczeniem uzupełniającym w terenach usług sportu i rekreacji US3 jest możliwość prowadzenia innej działalności usługowej, ale bezpośrednio związanej z funkcją podstawową.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach usług sportu i rekreacji (US3) jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej dla właścicieli i obsługi (nadzoru) obiektów i urządzeń usług sportu i rekreacji.

**Tereny komunikacji**, wyznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* stanowią docelowy model obsługi komunikacyjnej obszaru gminy, który tworzą w strefie przyrodniczo - leśnej istniejące i projektowane odcinki dróg publicznych oraz szlaki turystyczne piesze i rowerowe. Przebieg szlaków turystycznych pieszych i rowerowych ma charakter informacyjny i kierunkowy, może być korygowany i rozbudowywany.

Drogi istniejące zostały oznaczone czarnymi, ciągłymi liniami o różnych szerokościach w zależności od ich kategorii. Drogi projektowane zostały oznaczone liniami przerywanymi w kolorze granatowym.

Należy podkreślić, iż na rysunku studium nie zaznaczono wszystkich istniejących dróg, wrysowano jedynie sieć dróg podstawowego układu komunikacyjnego, który w zależności od potrzeb może być rozbudowywany i korygowany. Na etapie sporządzania projektu miejscowego planu w obszarze całej gminy dopuszcza się możliwość:

- realizacji nowych dróg nie wydzielonych na rysunku studium,
- wytyczenia i przeprowadzenia nowych szlaków pieszych, rowerowych, i innych nie wyznaczonych na rysunku studium.

Wyznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice*, w ramach strefy przyrodniczo - leśnej, stanowią model obsługi komunikacyjnej obszaru gminy, który tworzą drogi istniejące, przeznaczone do utrzymania i modernizacji oraz drogi projektowane. Drogi zostały oznaczone ciągłymi czarnymi, liniami o różnych szerokościach w zależności od ich kategorii. W sąsiedztwie dróg (wyznaczonych i niewyznaczonych na rysunku studium) dopuszcza się możliwość realizacji parkingów oraz innych urządzeń obsługi komunikacji.

W sytuacji gdy układ drogowy może stanowić barierę dla przemieszczania się zwierząt ustala się wymóg lokalizacji w ciągu drogi bezpiecznych przejść dla zwierząt.

**Tereny infrastruktury technicznej**, wyznaczone w ramach strefy przyrodniczo – leśnej, obejmują tereny istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* kolorem szarym i symbolami: **G** – gazownictwo, które pozostawia się do utrzymania, kontynuacji, przebudowy, rozbudowy i budowy.

Uzupełniającym kierunkiem działań na wydzielonych terenach infrastruktury technicznej G, ustala się możliwość realizacji innych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów komunikacji.

Dopuszczalnym kierunkiem działań na wydzielonych terenach infrastruktury technicznej G, ustala się możliwość realizacji urządzeń i obiektów usługowych i magazynowych stanowiących uzupełnienie podstawowego kierunku zagospodarowania.

Ze względu na indywidualny charakter realizowanych obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów usługowych i magazynowych realizowanych w ramach uzupełniającego i dopuszczalnego kierunku działań - szczegółowe zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (w tym parametry i wskaźniki urbanistyczne) zostaną określone na etapie opracowania projektu miejscowego planu.

Ponadto w całej strefie przyrodniczo-leśnej dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacji związanych z nimi urządzeń i obiektów – nie wydzielonych na rysunku studium.

**Tereny wód powierzchniowych** oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* kolorem niebieskim i symbolem **W**; obejmują tereny istniejących wód otwartych, cieków wodnych z ich naturalną obudową biologiczną.

Wszystkim wodom powierzchniowym należy zapewnić swobodny przepływ oraz niezbędną naturalną obudowę biologiczną. Na etapie opracowania planów miejscowych winna zostać szczegółowo określona odległość nowego zagospodarowania od wód, w tym zabudowy np. poprzez określenie odległości od górnej krawędzi koryta cieku lub linii brzegowej.

Na etapie opracowania planów miejscowych winne zostać szczegółowo określone zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wód powierzchniowych wraz z ich bezpośrednim otoczeniem, gdyż mogą one stanowić atrakcyjne przestrzenie dla uprawiania sportów i rekreacji.

**Tereny istniejącej zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **U3**, obejmują tereny istniejącej zabudowy usługowej, oraz tereny bezpośrednio przylegające do tej zabudowy.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach zabudowy usługowej U3 jest utrzymanie, porządkowanie, kontynuacja i uzupełnianie istniejącej zabudowy usługowej o charakterze

komercyjnym i publicznym wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, obejmującą drogi, dojazdy, parkingi, garaże i budynki gospodarcze.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach zabudowy usługowej (U3), jest realizacja zabudowy mieszkaniowej lub mieszkań dla właścicieli i dozoru. Szczegółowe ustalenia dotyczące rodzaju działalności gospodarczej, dla terenów U3 określi miejscowy plan.

Tereny istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **PU3**; obejmują tereny istniejących obiektów i urządzeń produkcyjnych oraz istniejących obiektów usługowych, a także tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie .

Podstawowym kierunkiem działań w terenach o przeważającej funkcji produkcyjno-usługowej PU3 jest utrzymanie, poprawa standardu i ewentualna rozbudowa istniejących obiektów usługowych, ich lepsze, stosowne do położenia wykorzystanie oraz wyposażenia w pełną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach zabudowy o przeważającej funkcji produkcyjno-usługowej PU3 jest zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli lub dozoru. Szczegółowe ustalenia dotyczące rodzaju dopuszczanej działalności produkcyjno-usługowej winien określić opracowany dla tego terenu miejscowy plan.

W strefie przyrodniczo - leśnej w granicach wsi Łętowice, na podstawie opracowanej „*Dokumentacji geologicznej prognostycznego złoża kruszywa naturalnego Łętowice Północ w kategorii E*” został informacyjnie wskazany obszar *Prognostycznego złoża kruszywa naturalnego "Łętowice Północ"*. Obszar ten jest położony w terenach lasów (ZL) i został granicami oznaczony na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice*. Prognostycznym złożem objęto teren występowania kopalin w ramach perspektywicznej jednostki surowcowej.

Tereny objęte strefą przyrodniczo - leśną są położone w granicach Radłowsko-Wierzchosławickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu funkcjonującego w oparciu o Uchwałę Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr XLVI/713/18 z dnia 26 lutego 2018r. w sprawie Radłowsko-Wierzchosławickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 1703) z późniejszymi zmianami i wszelka działalność inwestycyjna winna być zgodna z zapisami zawartymi w w/w uchwale, która wprowadza ustalenia, dotyczące czynnej ochrony ekosystemów w celu zachowania ich trwałości oraz zwiększania różnorodności biologicznej. Ustalenia dotyczące czynnej ochrony obejmują działania w ekosystemach leśnych, nieleśnych i wodnych. Wszystkie te ustalenia służą zachowaniu możliwie niezmienionej, atrakcyjnej formy walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych dla różnej działalności człowieka, w tym dla potrzeb turystyki i rekreacji.

## **1.6.KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCENIE STRUKTURY PRZESTRZENNEJ W STREFIE TERENÓW ZŁÓŻ I EKSPLOATACJI KRUSZYW NATURALNYCH**

**STREFA TERENÓW ZŁÓŻ I EKSPLOATACJI KRUSZYW NATURALNYCH (IV)** – obejmuje swym zasięgiem tereny objęte granicami udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych. Podstawowym kierunkiem działań w tej strefie jest utrzymanie możliwości eksploatacji zalegających złóż oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych utrzymanie, rozbudowę istniejącej zabudowy oraz w okresie perspektywicznym rozwój zabudowy na tym terenie.

**W strefie terenów złóż i eksploatacji kruszyw naturalnych** wyznaczono do utrzymania, porządkowania, kontynuacji i rozwoju:

- tereny eksploatacji kruszyw naturalnych - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolem **PE**;

- **tereny związane z czynną eksploatacją kruszyw naturalnych** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolem **PEc**;
- **tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **Mx**;
- **tereny istniejącej zabudowy usługowej związanej z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i rybackich** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **RUx**;
- **tereny komunikacji** - obejmujące drogi podstawowego układu komunikacyjnego, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania gminy Wierzchosławice*, ciągłymi liniami o różnych szerokościach w zależności od kategorii drogi oraz szlaki turystyczne piesze i szlaki rowerowe – barwnie oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice*;
- **tereny lasów** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* ciemnozielonym oraz symbolem **ZL**;
- **tereny wód powierzchniowych** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* niebieskim i symbolem **W**.

**Tereny eksploatacji kruszyw naturalnych** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **PE**; obejmują tereny rezerwowane dla przyszłej eksploatacji kruszyw naturalnych.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach eksploatacji jest umożliwienie, sukcesywne prowadzenie eksploatacji, następnie porządkowanie oraz rekultywacja po zakończeniu wydobycia zgodna z kierunkiem ustalonym w koncesji. Preferowanym jest, aby rekultywacja była prowadzona w kierunku zagospodarowania sportowo - rekreacyjno – wypoczynkowego wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Uzupełniającym kierunkiem działań rekultywacyjnych jest kierunek leśny.

Ponadto w terenach eksploatacji wyznaczono perspektywiczne tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem energii wiatrowej) o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wraz ze strefami ochronnymi, które mogą zaistnieć po zakończeniu eksploatacji złóż, położenie przedmiotowych terenów zostało również wskazane na rysunku studium pn. „*Kierunki zagospodarowania Gminy Wierzchosławice*” ukośną, fioletową kratką.

**Tereny związane z czynną eksploatacją kruszyw naturalnych** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **PEc**.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach związanych z czynną eksploatacją kruszyw naturalnych jest utrzymanie istniejącej i kontynuowanie, porządkowanie oraz rekultywacja po zakończeniu wydobycia zgodnie z kierunkiem ustalonym w koncesji, preferowanym jest aby rekultywacja była prowadzona w kierunku zagospodarowania sportowo - rekreacyjno – wypoczynkowego wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Uzupełniającym kierunkiem działań rekultywacyjnych jest kierunek leśny.

**Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej**, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* symbolami **Mx** obejmują tereny istniejącej zabudowy: zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej wraz z terenami bezpośrednio przylegającymi do tej zabudowy oraz tereny, które w dotychczasowych opracowaniach planistycznych były przeznaczone do zabudowy.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej Mx jest jej utrzymanie, porządkowanie i uzupełnianie wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach zabudowy mieszkaniowej Mx jest możliwość prowadzenia działalności agroturystycznej lub rekreacyjno – wypoczynkowej, przy zachowaniu przepisów odrębnych. Dopuszcza się również realizację zabudowy wielorodzinnej w sytuacji gdy taka zabudowa została ustalona na działkach bezpośrednio przylegających np. położonych w strefie urbanizacji w terenach M1.

Tereny zabudowy usługowej związanej z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i rybackich - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **RUx**, obejmują tereny istniejących usług związanych z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i rybackich a także nowe tereny predysponowane dla rozwoju tej funkcji położone w bezpośrednim sąsiedztwie.

Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest utrzymanie, poprawa standardu i ewentualna rozbudowa istniejących obiektów, ich lepsze, stosowne do położenia wykorzystanie oraz wyposażenia w pełną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach zabudowy usługowej związanej z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i rybackich RUx jest zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa dla właścicieli lub dozoru.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach zabudowy usługowej związanej z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i rybackich RUx jest możliwość realizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, rzemieślniczej i handlu hurtowego oraz obiektów składów i magazynów. Szczegółowe ustalenia dotyczące rodzaju dopuszczonej zabudowy winien określić opracowany dla tego terenu miejscowy plan.

Tereny lasów, w strefie terenów złóż i eksploatacji kruszyw naturalnych zostały na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* oznaczone symbolem **ZL**; obejmują one: istniejące lasy zgodnie z danymi z ewidencji gruntów oraz tereny zadrzewień o zasięgu określonym zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym.

Tereny lasów, podlegają ochronie przed zmianą sposobu użytkowania. Zmiana sposobu użytkowania gruntów leśnych (Ls) wymaga uzyskania stosownej decyzji zgodnie z przepisami odrębnymi. W terenach lasów obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną. Ze względu na indywidualny charakter realizowanych obiektów związanych z gospodarką leśną szczegółowe zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (w tym parametry i wskaźniki urbanistyczne) zostaną określone na etapie opracowania projektu miejscowego planu dla tych terenów.

W terenach lasów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń turystycznych, w tym ścieżek pieszych i rowerowych wraz z drobnymi urządzeniami służącymi obsłudze ruchu turystycznego oraz dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych zgodnie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Tereny komunikacji w strefie terenów złóż i eksploatacji kruszyw naturalnych wyznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* stanowią docelowy model obsługi komunikacyjnej obszaru gminy, który tworzą istniejące i projektowane odcinki dróg publicznych oraz szlaki turystyczne piesze i rowerowe. Przebieg szlaków turystycznych pieszych i rowerowych ma charakter informacyjny i kierunkowy, może być korygowany i rozbudowywany.

Należy podkreślić, iż na rysunku studium nie zaznaczono wszystkich istniejących dróg, wrysowano jedynie sieć dróg podstawowego układu komunikacyjnego, który w zależności od potrzeb może być rozbudowywany i korygowany. Na etapie sporządzania projektu miejscowego planu w obszarze całej gminy dopuszcza się możliwość:

- realizacji nowych dróg nie wydzielonych na rysunku studium,

- wytyczenia i przeprowadzenia nowych szlaków pieszych, rowerowych i innych nie wyznaczonych na rysunku studium.

**Tereny wód powierzchniowych** w strefie terenów złóż i eksploatacji kruszyw naturalnych oznaczono na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* kolorem niebieskim i symbolem **W**; obejmują tereny istniejących wód otwartych, cieków wodnych z ich naturalną obudową biologiczną.

Wszystkim wodom powierzchniowym należy zapewnić swobodny przepływ oraz niezbędną naturalną obudowę biologiczną. Na etapie opracowania planów miejscowych winna zostać szczegółowo określona odległość nowego zagospodarowania od wód, w tym zabudowy np. poprzez określenie odległości od górnej krawędzi koryta cieku lub linii brzegowej.

Na etapie opracowania planów miejscowych winne zostać szczegółowo określone zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wód powierzchniowych wraz z ich bezpośrednim otoczeniem, gdyż mogą one stanowić docelowo atrakcyjne przestrzenie dla uprawiania sportów i rekreacji.

Dopuszczalnym kierunkiem działań po zakończeniu wydobywania na terenach wód powierzchniowych W jest w obszarze oznaczonym na rysunku pn *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolem (ukośną, fioletową kratką) - możliwość w okresie perspektywicznym lokalizacji obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem energii wiatrowej) o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wraz ze strefą ochronną.

**Na obszarach, które w najbliższym czasie zostaną wykreślone z ewidencji złóż - niniejsze studium wyznacza perspektywiczną możliwość użytkowania, w tym:**

- **perspektywiczne tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej** - oznaczone szrafem na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* i symbolami **Mp**; obejmują tereny istniejącej zabudowy: zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej wraz z terenami bezpośrednio przylegającymi do tej zabudowy oraz tereny, które w dotychczasowych opracowaniach planistycznych były przeznaczone do zabudowy.

Podstawowym kierunkiem działań na perspektywicznych terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowej Mp jest utrzymanie, porządkowanie istniejącej zabudowy oraz jej rozwój wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Dopuszczalnym kierunkiem działań na perspektywicznych terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowej Mp jest możliwość prowadzenia działalności agroturystycznej, rekreacyjno – wypoczynkowej lub innej usługowej. Szczegółowe ustalenia dotyczące rodzaju programu usługowego dopuszczalnego dla poszczególnych terenów Mp określi sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Na perspektywicznych terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowej Mp położonych w zasięgu powiązań przyrodniczych, których przebieg i zasięg został określony na rysunku studium, dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy pod warunkiem pozostawienia w tych obszarach znacznie zwiększonego udziału zieleni - terenu biologicznie czynnego, na poziomie min. 60%.

- **perspektywiczne tereny koncentracji usług sportu i rekreacji** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **USp**; obejmują tereny istniejącej zabudowy oraz tereny istniejącej zabudowy usługowej wraz przylegającymi terenami oraz tereny predysponowane dla rozwoju tej funkcji.

Podstawowym kierunkiem działań na perspektywicznych terenach koncentracji usług sportu i rekreacji USp jest utrzymanie, porządkowanie istniejącej zabudowy oraz rozwój **usług sportu i rekreacji** wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Dopuszczalnym kierunkiem działań na perspektywicznych terenach koncentracji usług sportu i rekreacji USp jest możliwość prowadzenia działalności agroturystycznej, lub innej usługowej. Szczegółowe ustalenia dotyczące rodzaju programu usługowego dopuszczalnego dla

poszczególnych terenów USp określi sporządzony miejscowy plan. W perspektywicznych terenach koncentracji usług sportu i rekreacji USp położonych w zasięgu powiązań przyrodniczych, których przebieg i zasięg został określony na rysunku studium, dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy pod warunkiem pozostawienia w tych obszarach znacznie zwiększonego udziału zieleni - terenu biologicznie czynnego, na poziomie min. 60%.

Ponadto w całej strefie terenów złóż i eksploatacji kruszyw naturalnych dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacji związanych z nimi urządzeń i obiektów – nie wydzielonych na rysunku studium, a wskazanych do realizacji dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

Tereny objęte strefą terenów złóż i eksploatacji kruszyw naturalnych w części położone są w granicach Radłowsko-Wierzchosławickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu funkcjonującego w oparciu o Uchwałę Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr XLVI/713/18 z dnia 26 lutego 2018r. w sprawie Radłowsko-Wierzchosławickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 1703) z późniejszymi zmianami i wszelka działalność inwestycyjna winna być zgodna z zapisami zawartymi w w/w uchwale, która wprowadza ustalenia, dotyczące czynnej ochrony ekosystemów w celu zachowania ich trwałości oraz zwiększania różnorodności biologicznej. Ustalenia dotyczące czynnej ochrony obejmują działania w ekosystemach leśnych, nieleśnych i wodnych. Wszystkie te ustalenia służą zachowaniu możliwie niezmienionej, atrakcyjnej formy walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych dla różnej działalności człowieka, w tym dla potrzeb turystyki i rekreacji. Przy prowadzeniu eksploatacji złóż obowiązują warunki oraz wymagania przepisów odrębnych. Przeznaczenie terenu na ww. cel wydobywania złóż może nastąpić jeżeli postępowanie przeprowadzone zgodnie z art. 23 ust.5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody wykaże brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody Radłowsko-Wierzchosławickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

## 1.7. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCENIE STRUKTURY PRZESTRZENNEJ W STREFIE TERENÓW KOMUNIKACJI I USŁUG LOGISTYCZNYCH

**STREFA TERENÓW KOMUNIKACJI I USŁUG LOGISTYCZNYCH (V)** – obejmuje tereny komunikacji – autostradę A4 wraz MOP oraz tereny linii, obiektów i urządzeń kolejowych oraz tereny bezpośrednio do nich przylegające predysponowane dla rozwoju usług logistycznych. Podstawowym kierunkiem działań w tej strefie jest utrzymanie istniejącego komunikacyjnego użytkowania terenu i wytworzenie na terenach przylegających do komunikacji obszaru koncentracji usług logistycznych i spedycyjnych.

**W strefie terenów komunikacji i usług logistycznych** wyznaczono:

- **tereny usług logistycznych** - oznaczone na rysunku studium zatytułowaniem *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **UL**;
- **tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej** - zostały oznaczone na rysunku studium zatytułowaniem *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **MU3**;
- **tereny produkcyjno - usługowe** - zostały oznaczone na rysunku studium zatytułowaniem *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **PU4**;
- **tereny komunikacji**, obejmują: **tereny komunikacji samochodowej** oznaczone symbolem **KA** ; **tereny komunikacji kolejowej** oznaczone symbolem **KK**. oraz na rysunku studium oznaczono linearnie istniejące drogi podstawowego układu komunikacyjnego, oznaczone, ciągłymi, czarnymi liniami o różnych szerokościach w zależności od kategorii drogi i drogi projektowane - oznaczone przerywanymi liniami oraz szlaki turystyczne piesze i szlaki rowerowe;

- **tereny infrastruktury technicznej**, zostały oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* kolorem szarym i symbolem: **E** – elektroenergetyka;
- **tereny zieleni naturalnej**, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* kolorem jasnozielonym i symbolem **ZN**.

**Tereny usług logistycznych** - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **UL**; obejmują tereny predysponowane dla rozwoju działalności usługowej o charakterze komercyjnym logistycznym, spedycyjnym, w tym giełdy towarowe, z możliwością składowania, sortowania, magazynowania, konfekcjonowania, sprzedaży hurtowej, wysyłkową i detaliczną towarów wraz z obiektami towarzyszącymi.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach usług logistycznych jest realizacja obiektów i urzędzeń usługowych o charakterze komercyjnym logistycznym, spedycyjnym, w tym giełdy towarowej, z możliwością składowania, sortowania, magazynowania, konfekcjonowania, sprzedaży hurtowej, wysyłkowej i detalicznej towarów oraz z obiektami towarzyszącymi wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach usług logistycznych jest możliwość realizacji zabudowy związanej z prowadzeniem różnorodnej działalności gospodarczej, rzemieślniczej i wytwórczej oraz realizacja usług związanych z podstawowym kierunkiem działań na tym terenie, w tym usług związanych z naprawą sprzętu i taboru itp. Szczegółowe ustalenia dotyczące rodzaju prowadzonej działalności produkcyjnej dla terenów UL określi miejscowy plan.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach usług logistycznych UL, jest realizacja innej zabudowy usługowej służącej zaspokojeniu potrzeb pracowników i użytkowników tego terenu, w tym usługi gastronomiczne i hotelarskie.

**Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej**... oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **MU3**, obejmują tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej w zróżnicowanych formach i zabudowę usługową oraz tereny do chwili obecnej niezabudowane, ale predysponowane dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej MU3 jest utrzymanie, porządkowanie, kontynuacja, uzupełnianie i rozwój zabudowy w różnych formach wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, obejmującą dojazdy, parkingi, garaże i budynki gospodarcze. W terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej MU3, istnieje możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej bez funkcji usługowej lub realizacji obiektów o wyłącznej funkcji usługowej. Szczegółowe ustalenia dotyczące rodzaju programu usługowego (o charakterze komercyjnym lub publicznym) oraz proporcji wielkości i dominacji funkcji usługowej i mieszkaniowej dla poszczególnych obszarów określi miejscowy plan.

Uzupełniającym kierunkiem działań w terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej MU3 jest zielen, realizowana poprzez utrzymanie, kontynuację i powiększanie istniejących terenów zieleni.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej MU3 jest również możliwość realizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, rzemieślniczej i wytwórczej, handlu hurtowego oraz obiektów składów i magazynów pod warunkiem braku uciążliwości prowadzonej działalności dla mieszkańców, należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia, to jest nie powoduje przekraczania standardów jakości ustalonych dla środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, w tym substancji zapachowych.

W terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej MU3 zaleca się intensywne wykorzystanie terenów, zwłaszcza w obszarach wyposażonych w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.



**Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej**, - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **PU4**; obejmują tereny istniejących obiektów i urządzeń produkcyjnych oraz istniejących obiektów usługowych i działalności gospodarczej, a także nowe tereny predysponowane dla rozwoju tych funkcji położonych w bezpośrednim sąsiedztwie .

Podstawowym kierunkiem działań w terenach zabudowy produkcyjno-usługowej PU4 jest utrzymanie, poprawa standardu i rozbudowa istniejących obiektów produkcyjnych i usługowych, ich lepsze, bardziej intensywne wykorzystanie oraz realizacja nowych obiektów i urządzeń wraz z pełną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Dopuszczalnym kierunkiem działań w terenach zabudowy o przeważającej funkcji produkcyjno-usługowej PU4 jest zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli lub dozoru.

**Tereny komunikacji** wyznaczone w strefie terenów komunikacji i usług logistycznych, oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* obejmują:

- **tereny komunikacji samochodowej** oznaczone symbolem **KA** obejmujące odcinek Autostrady A4 z terenami przyległymi; w tym terenami urządzeń i obiektów MOP'ów
- **tereny komunikacji kolejowej** oznaczone symbolami **KK** - obejmujące odcinek linii kolejowej nr 91 Kraków Główny – Medyka wraz terenami urządzeń i obiektów kolejowych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie

oraz

- **drogi istniejące**, oznaczone czarnymi, ciągłymi liniami o różnych szerokościach w zależności od ich kategorii, w tym: drogi główne (drogi wojewódzkie), drogi zbiorcze (powiatowe), drogi lokalne i ważniejsze dojazdowe (drogi gminne);
- **drogi projektowane**, w tym przebiegi wariantowanych obwodnic Wierzchosławic, Łętowic - zostały oznaczone liniami przerywanymi w kolorze granatowym;

Podstawowym kierunkiem działań w terenach komunikacji w strefie jest do utrzymanie, modernizacja i rozbudowa istniejących linii, urządzeń i obiektów oraz realizacja nowych linii, urządzeń i obiektów.

Uzupełniającym kierunkiem działań na terenach komunikacji, ustala się możliwość realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i innych obiektów i urządzeń pełniących uzupełniające funkcje usługowe i magazynowe związane odpowiednio z transportem samochodowych lub kolejowym oraz obsługą podróżnych.

W strefie komunikacji i usług logistycznych na wydzielonych terenach komunikacji kolejowej występują tereny zamknięte związane z linią kolejową nr 91 Kraków Główny – Medyka, które zostały ustalone Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury i Rozwoju (z dnia 18 września 2020r. z późniejszymi zmianami) w sprawie ustalenia terenów przez które przebiegają linie kolejowe. Przedmiotowe tereny zostały oznaczone w części graficznej studium.

Ponadto na rysunku studium w obszarze strefy V oznaczono przerywanymi liniami wariantowe trasy projektowanych obwodnic Wierzchosławic, Łętowic. Projektowany układ drogowy, stanowi bazę dla wyboru rozwiązań, które zostaną ustalone na kolejnych etapach realizacji komunikacyjnych zamierzeń inwestycyjnych, w tym np w ramach opracowania projektu miejscowego planu.

Na rysunku studium zaznaczono trasy szlaków turystycznych pieszych i rowerowych. Ich przebieg ma charakter informacyjny i kierunkowy, może być korygowany i rozbudowywany.

Należy podkreślić, iż na rysunku studium nie zaznaczono wszystkich istniejących dróg, wrysowano jedynie sieć dróg podstawowego układu komunikacyjnego, który w zależności od potrzeb może być rozbudowywany i korygowany. Na etapie sporządzania projektu miejscowego planu w obszarze całej gminy dopuszcza się możliwość:

- realizacji nowych dróg nie wydzielonych na rysunku studium oraz dopuszcza się korektę lub likwidację przebiegu dróg ustalonych na rysunku studium pod warunkiem zapewnienia pełnej - nowej dostępności komunikacyjnej dla poszczególnych terenów;

- wytyczenia i przeprowadzenia nowych szlaków pieszych, rowerowych, tras historycznych, kulturowych i innych (także wzdłuż szlaków komunikacyjnych) nie wyznaczonych na rysunku studium.

W sytuacji gdy układ drogowy może stanowić barierę dla przemieszczania się zwierząt ustala się wymóg lokalizacji w ciągu drogi bezpiecznych przejść dla zwierząt.

**Tereny infrastruktury technicznej**, obejmują tereny istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* kolorem szarym i symbolem: **E** – elektroenergetyka (podstacja trakcyjna), którą pozostawia się do utrzymania, kontynuacji, przebudowy i rozbudowy.

Uzupełniającym kierunkiem działań na wydzielonych terenach infrastruktury technicznej E, ustala się możliwość realizacji innych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów komunikacji.

Dopuszczalnym kierunkiem działań na wydzielonych terenach infrastruktury technicznej E, ustala się możliwość realizacji urządzeń i obiektów usługowych i magazynowych stanowiących uzupełnienie podstawowego kierunku zagospodarowania.

Ponadto w całej strefie terenów komunikacji i usług logistycznych dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacji związanych z nimi urządzeń i obiektów – nie wydzielonych na rysunku studium.

**Tereny zieleni naturalnej** w strefie terenów komunikacji i usług logistycznych oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* symbolami **ZN**; obejmują tereny pozostające w stanie naturalnym, niezabudowane - obejmują grunty: łąk, pastwisk, zieleni łągową stanowiącą naturalne otoczenie cieków, enklawy upraw polowych wraz z zadrzewieniami śródpolnymi oraz tereny odłogowane i nieużytki stanowiące obszary o ważnym znaczeniu przyrodniczym.

Podstawowym kierunkiem działań w terenach zieleni naturalnej jest utrzymanie jej naturalnej funkcji i charakteru, w tym utrzymania jej obecnego użytkowania.

W terenach zieleni naturalnej dopuszcza się możliwość realizacji dróg, parkingów, szlaków turystycznych pieszych i rowerowych oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Ponadto, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w terenach zieleni naturalnej dopuszcza się możliwość zalesień.

Pojedynczą istniejącą zabudowę – w ramach istniejącego siedliska, nie wydzielonego na rysunku studium, pozostawia się do utrzymania z dopuszczeniem możliwości jego uzupełnienia, pod warunkiem ustalenia na etapie opracowania projektu planu miejscowego zakresu i sposobu utrwalania siedliska i ewentualnej jego rozbudowy.

Ze względu na indywidualny charakter realizowanych obiektów w ramach istniejącego siedliska oraz pojedynczych obiektów infrastruktury technicznej - szczegółowe zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (w tym parametry i wskaźniki urbanistyczne) zostaną określone na etapie opracowania projektu miejscowego planu.

W terenach zieleni naturalnej w sytuacji, gdy układ drogowy stanowi barierę dla przemieszczania się zwierząt ustala się konieczność lokalizacji bezpiecznych przejść dla zwierząt.

**Tereny wód powierzchniowych** w strefie terenów komunikacji i usług logistycznych oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice* kolorem niebieskim oraz symbolem **W** obejmują tereny istniejących wód otwartych, cieków wodnych z ich naturalną obudową biologiczną.

Wszystkim wodom powierzchniowym należy zapewnić swobodny przepływ oraz niezbędną naturalną obudowę biologiczną. Na etapie opracowania planów miejscowych winna zostać szczegółowo określona odległość nowego zagospodarowania od wód, w tym zabudowy np. poprzez określenie odległości od górnej krawędzi koryta cieku lub linii brzegowej.

Na etapie opracowania planów miejscowych winne zostać szczegółowo określone zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wód powierzchniowych wraz z ich bezpośrednim otoczeniem, gdyż mogą one stanowić atrakcyjne przestrzenie dla uprawiania sportów i rekreacji.

Pojedynczą istniejącą zabudowę, w tym siedliska, położone w strefie terenów komunikacji i usług logistycznych, a nie wydzielone na rysunku studium pozostawia się do utrzymania, ustalenie możliwości utrwalania istniejące zabudowy oraz ewentualnej jej rozbudowy może zaistnieć na etapie opracowania projektu planu miejscowego.

Ponadto w całej strefie terenów komunikacji i usług logistycznych dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacji związanych z nimi urzędzeń i obiektów – nie wydzielonych na rysunku studium, a wskazanych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zabudowy.

## **2. PARAMETRY I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW**

Generalną zasadą zagospodarowania poszczególnych obszarów gminy Wierzchosławice dla zapewnienia jej harmonijnego rozwoju, przyjętą w niniejszym studium, jest przede wszystkim wykorzystanie jej istniejących zasobów przyrodniczych, kulturowych oraz materialnych, poprzez ich ochronę, utrzymanie, porządkowanie i rozwój.

Na bazie istniejącego zagospodarowania ustalono docelowy model funkcjonalno-przestrzenny rozwoju gminy poprzez wyznaczenie w obszarze gminy pięciu podstawowych stref prowadzenia polityki przestrzennej:

- I STREFA URBANIZACJI
- II STREFA TERENÓW ROLNYCH I SIEDLISKOWYCH
- III STREFA PRZYRODNICZO - LEŚNA
- IV STREFA TERENÓW ZŁÓŻ I EKSPLOATACJI KRUSZYW NATURALNYCH
- V STREFA TERENÓW KOMUNIKACJI I USŁUG LOGISTYCZNYCH

W niniejszym rozdziale zostały określone zasady zagospodarowania poszczególnych terenów wyznaczonych w strefach poprzez określenie podstawowych parametrów i wskaźników urbanistycznych utrzymywanego, przekształcanego i nowego zagospodarowania.

Realizacja nowej zabudowy i zagospodarowania winna stanowić kontynuację i następować w nawiązaniu do stanu zainwestowania, z pełnym wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Należy dążyć do utrzymania i poszerzania ustalonych w obowiązujących dokumentach planistycznych terenów do zainwestowania, tereny przyrodniczo cenne, otwarte, wolne od zabudowy chronić przed zainwestowaniem.

Zasięgi terenów rozwojowych zróżnicowano w dostosowaniu do uwarunkowań lokalnych, związanych z cennymi zasobami środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Ukształtowaną w latach poprzednich zabudowę o różnym sposobie użytkowania (mieszkaniowym, usługowym, wytwórczym lub mieszanym) pozostawia się do utrzymania – adaptacji, rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, o ewentualnej zmianie przeznaczenia na bazie niniejszego studium winien szczegółowo ustalać opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W niniejszym dokumencie nie wyznaczono nowych terenów budowlanych na terenach szczególnego zagrożenia powodzią.

Zgodnie z wnioskami mieszkańców poszerzono tereny do zabudowy stanowiące kontynuację istniejącego i planistycznego zagospodarowania.

Obszar gminy jest również predysponowany do pełnienia funkcji rekreacyjnych i turystycznych, koniecznym jest aktywizacja tej funkcji. W tym celu wyznaczono nowe tereny rekreacji, sportu i turystyki położone w czterech strefach z pominięciem strefy terenów komunikacji i usług

logistycznych, przy jednoczesnej ochronie istniejących zasobów przyrodniczych i kulturowych gminy.

W obszarze gminy ustala się pełną ochronę istniejących obiektów i zespołów zabytkowych, w tym także obiektów i zespołów nie ujętych w rejestrze zabytków, a stanowiących istotne wartości kulturowe o znaczeniu lokalnym i regionalnym. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie: zabytkowych zespołów oraz pojedynczych obiektów wpisanych do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz w obrębie stanowisk archeologicznych wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## 2.1. MIESZKALNICTWO

Ogólne kierunki rozwoju:

- intensyfikacja wykorzystania terenów mieszkaniowych obecnie zabudowanych, zwłaszcza w obszarach zabudowy mieszkaniowej rozproszonej,
- utrzymanie, porządkowanie i poprawa wyposażenia w infrastrukturę techniczną, komunikacyjną i społeczną istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- powiększanie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej o sąsiadujące tereny w oparciu o istniejące i rozbudowywane urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności na terenach uzbrojonych i posiadających dogodną dostępność komunikacyjną,
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej na terenach korzystnych pod względem fizjograficznym, w tym na gruntach nie objętych ochroną gleb klasy I-III,
- sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej poza strefami uciążliwości tras komunikacyjnych,
- sukcesywny i wyprzedzający rozwój układu komunikacyjnego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach predysponowanych dla rozwoju mieszkalnictwa.

Ze względów: przestrzennych, (w tym szeroko rozumianego ładu przestrzennego), technicznych, ekonomicznych i dostępności komunikacyjnej; niekorzystne jest rozpraszenie zabudowy, wykorzystującej dla pojedynczej zabudowy tereny oddalone od uformowanej jednostki osadniczej. Dlatego też, należy uznać, iż wyznaczone w niniejszym studium tereny zabudowy mieszkaniowej stanowią docelowy ich zasięg. Istniejące tereny zabudowy (w większości ekstensywnie wykorzystane), należy porządkować i uzupełniać nowymi budynkami. Nowe tereny zabudowy należy konsumować etapami, systematycznie, wykorzystując poszczególne ich części w miarę potrzeb i możliwości ich wyposażania w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Nowa zabudowa powinna się skupiać wokół istniejących układów przestrzennych. Powstawanie nowych enklaw zabudowy powinno pozostawać pod ścisłą kontrolą np. poprzez prowadzenie konsekwentnej polityki w zakresie kolejności opracowywania planów miejscowych, bądź etapowania, polegającego na wykorzystywaniu częściowym (po fragmencie) obszaru urbanizacji określonego w studium. Istniejące siedliska, istniejącą zabudowę mieszkaniową, budynki gospodarcze i inne istniejące obiekty pozostawia się do utrzymania (z możliwością uzupełnienia o nowe obiekty niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania istniejącego zagospodarowania), odbudowy, rozbudowy, przebudowy i modernizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym w sytuacji nieoznaczenia ich na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*.

Niniejsze studium ustala ramowy sposób i intensywność zagospodarowania terenów mieszkaniowych dla całej gminy. Wielkość wyznaczonych terenów do zabudowy jest zgodna z wynikami analiz i bilansu terenów do zainwestowania dokonanych na etapie diagnozy stanu istniejącego po szczegółowej analizie potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

Obecny stan zagospodarowania Gminy został poddany szczegółowej diagnozie w celu określenia chłonności w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przes-

trzennej w granicach jednostek osadniczych oraz o rozproszonej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Powierzchnie zwartej i rozproszonej zabudowy w poszczególnych jednostkach osadniczych w rozbiciu ma funkcję mieszkaniową, usługową i produkcyjną zostały opisane i zestawione w rozdziale 2 Tomu I zatytułowanym Struktura przestrzenna i funkcjonalna wraz z oceną ładu przestrzennego, w nim wykazano iż:

- Całkowita powierzchnia terenów o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (z wyłączeniem terenów komunikacji kolejowej i autostrady) wynosi - 380,27ha, a terenów o rozproszonej strukturze funkcjonalno-przestrzennej - 287,78ha, w sumie powierzchnia terenów zainwestowanych w gminie wynosi ok. 668ha, co stanowi około 8,9% powierzchni terenu całej Gminy.
- Powierzchnia terenów o zwartej strukturze mieszkaniowej w gminie wynosi 356,42 ha, a o strukturze rozproszonej 213,70ha, Łącznie daje to powierzchnię ok. 570,12ha.

Ostrożne analizy prognostyczne, oparte o szacunki GUS dotyczące rozwoju demograficznego gminy Wierzchosławice, ze względu na przewidziany wzrost populacji na tle kraju, są umiarkowanie optymistyczne. W prognozie rozwoju demograficznego, określono liczebność populacji gminy Wierzchosławice w 2050r. na poziomie 10878 osób. Przy założeniu, że przeciętne gospodarstwo domowe w 2050r. liczyć będzie 2,47 osoby, oszacowano zapotrzebowanie na realizację około 2'300 nowych mieszkań./domów. Dla zaspokojenia wyliczonych potrzeb mieszkaniowych do 2050r. pod nową zabudowę mieszkaniową wraz z niezbędną infrastrukturą drogową i techniczną konieczne jest zarezerwowanie około 550 ha gruntów.

Aby gmina Wierzchosławice osiągnęła europejskie standardy, to w gminie powinna wzrosnąć nie tylko liczba mieszkań/domów, ale również powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 mieszkańca. Przyjęte docelowe wskaźniki na poziomie: 39,6 m<sup>2</sup>/osobę i 486,5 mieszkań na 1000 mieszkańców, pozwoliły określić w skali gminy zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej na poziomie 472 tys.m<sup>2</sup>, przy założeniu wzrostu liczby mieszkań i ich przeciętnej powierzchni.

Obserwując obecne możliwości realizacji inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, można założyć, że w przypadku rozwoju nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, będzie możliwa realizacja inwestycji związanych z wyposażeniem tych obszarów w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, drogi publiczne, nastąpi również rozwój infrastruktury społecznej.

Niniejsze studium ustala ramowy zasięg wyznaczonych terenów do zabudowy mieszkaniowej, ich uszczegółowienie nastąpi na etapie sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak podkreślono powyżej, wykorzystujących etapowo ustalone powierzchnie.

Na etapie opracowania planów miejscowych w poszczególnych miejscowościach zasady zagospodarowania winne zostać ustalone szczegółowo i odmiennie w zależności od specyfiki poszczególnych miejscowości i terenów do zabudowy.

W niniejszym dokumencie zaproponowano graniczne wielkości wskaźników urbanistycznych dla zabudowy mieszkaniowej. Opracowywane miejscowe plany ustalając intensywności dla różnych rodzajów nowej zabudowy winny się mieścić w ich ramach, nie konieczne wykorzystywać ich maksymalne wielkości.

Ustalenia nowych planów miejscowych winne każdorazowo określać zasady zagospodarowania poszczególnych terenów uwzględniać ich ukształtowanie, zasoby przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe oraz bezpośrednie sąsiedztwo.

## **2.2. USŁUGI I DZIAŁALNOŚĆ PRODUKCYJNO-USŁUGOWA**

W gminie, zgodnie ze stanem istniejącym, przyjmuje się stopniową hierarchię obsługi mieszkańców:

- poziom gminny,
- poziom lokalny.

Poziom gminny obsługi mieszkańców stanowi *ośrodek gminny* zlokalizowany w Wierzchosławicach, a w pozostałych miejscowościach są zlokalizowane ośrodki poziomu lokalnego.

W obszarze gminy liczba usług i ich różnorodność z każdym rokiem ulega zwiększeniu, jest to proces ciągły i naturalny - związany z zaspokajaniem potrzeb, co łączy się z systematycznym podnoszeniem jakości życia mieszkańców, zarówno w sferze komercyjnej jak i publicznej. W bilansie terenów wskazanych do nowej zabudowy oprócz zabudowy mieszkaniowej, ważnym jest zapewnienie nowych terenów dla realizacji zabudowy usługowej, w tym o charakterze komercyjnym jak np: handel, gastronomię, rzemiosło, sport, turystykę, hotelarstwo, obsługę komunikacji, działalność finansową, biurową, administracyjną, projektową, badawczą, naukową, edukacyjną, medyczną oraz o charakterze publicznym jak np.: oświata, administracja, służba zdrowia, itp. Należy podkreślić, że rolnictwo w gminie ma specyficzny charakter w związku z korzystnymi klasami gleb wymagającymi ochrony i właściwego wykorzystania, rozwój usług związanych z obsługą rolnictwa winny stanowić szansę dla rozwoju produkcji rolnej w tym tzw. tradycyjnej i ekologicznej o wysokiej jakości. Z kolei tereny gminy cenne ze względu na walory przyrodniczo-krajobrazowe z kompleksami leśnymi i obszarem Natura 2000 oraz obszary „poeksplatacyjne” stwarzają przesłanki dla rozwoju szerokiej gamy usług zwianych z turystyka i rekreacją.

Równocześnie położenie gminy w sąsiedztwie A4, przy drodze krajowej 94 (przy południowej granicy gminy), wzdłuż dróg wojewódzkich nr 973 i 975 oraz przy w rejonie przystanku linii kolejowej E20, sprzyja rozwojowi usług bazujących na dogodnych połączeniach komunikacyjnych. Można założyć, że dobrze rozwinięta infrastruktura komunikacyjna będzie sprzyjać rozwojowi centrów logistyczno - usługowych zwłaszcza w rejonie zlokalizowanego na terenie gminy węzła autostrady Tamów - Zachód.

Należy założyć rozwój różnorodnych formy usług na obszarze gminy, w tym:

- usługi o charakterze publicznym - szkoły, przedszkola, żłobki, ośrodki zdrowia itp.
- usługi o charakterze komercyjnym - handel detaliczny, rzemiosło itp.,
- obsługę ruchu turystycznego w różnorodnych formach,
- wyspecjalizowaną obsługę rolnictwa,
- usługi związane z infrastrukturą komunikacyjną - obejmującą handel półhurtowy i hurtowy, spedycję, magazynowanie, obsługę komunikacji (stacje paliw), obsługę logistyczną i biznesową itp.

Podstawowe kierunki rozwoju:

- rozwój jakościowy usług, odnoszący się do wzrostu różnorodności i standardu,
- rozwój ilościowy usług, odnoszący się do wzrostu powierzchni usługowej,
- koncentracji usług,
- wzmacnianie rangi i funkcji usługowej w rozwoju gminy,
- zapewnienie obiektom usługowym wystarczającej liczby miejsc parkingowych,
- zapewnienie, w miarę istniejących możliwości przestrzennych, obiektom istniejącej bazy obsługi turystycznej i rekreacji, możliwości rozwoju, poprzez rozwój jakościowy usług, wyrażający się podniesieniem ich standardu w drodze rewitalizacji, rewaloryzacji,
- dostosowanie obiektów usługowych i przestrzeni wokół nich dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
- kształtowanie zabudowy usługowej tak, aby tworzyła wyraźne przestrzenie publiczne,
- wprowadzanie zieleni urządzonej jako funkcji towarzyszącej usługom.

Mając na względzie aspekty przestrzenne, komunikacyjne, techniczne i ekonomiczne, należy dbać o utrzymanie zasady koncentracji i nie rozpraszanie zabudowy usługowej. W terenach usługowych ustalonych w niniejszym studium, nowa zabudowa powinna być skupiona oraz wykorzystywać występujące pozytywne zasoby np. charakterystyczny układ przestrzenny, tradycyjną zabudowę, dostępność komunikacyjną, istniejące zasoby kulturowe i przyrodnicze. Czynniki podnoszącymi atrakcyjność terenów usługowych są: wysokie walory architektoniczne obiektów, udział terenów zieleni, organizacja wewnętrznej komunikacji pieszej, wprowadzanie elementów małej architektury. W ramach dbałości o

prawidłowe kształtowanie przestrzeni publicznych zaleca się, aby obiekty usługowe, posiadały reprezentacyjne elewacje, detale i wnętrza.

Oprócz zapewnienia dogodnych warunków rozwoju usług szczególnie ważnym jest równoległe stworzenie korzystnych warunków dla rozwoju działalności gospodarczej - produkcyjnej stanowiącej ważną gałąź gospodarki, wprost wpływającą na tworzenie nowych miejsc pracy i tym samym na rozwój gminy .

Obecnie w gminie łączna powierzchnia terenów usługowych stanowi powierzchnię ok. 52ha; łączna powierzchnia terenów produkcyjnych stanowi powierzchnię ok. 46ha. Opierając się na przeprowadzonych analizach przyjęto, iż wielkość maksymalnego zapotrzebowania powierzchniowego w gminie na nową zabudowę usługową i na nową zabudowę produkcyjną wraz z podporządkowanymi tej funkcji usługami (np. sprzedaży i magazynowania), wynosi około 385 ha, zapewni to możliwość realizacji obiektów o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej około 330 tys. m<sup>2</sup>pu.

Obserwując obecne możliwości realizacji inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, można założyć, że w przypadku rozwoju nowych terenów pod zabudowę usługową i produkcyjną wraz z podporządkowanymi tej funkcji usługami, będzie możliwa realizacja zakładanych inwestycji związanych z wyposażeniem tych obszarów w sieci wodociągowe, kanalizacyjne oraz drogi publiczne.

Niniejsze studium ustala ramowy zasięg wyznaczonych terenów do zabudowy usługowej i produkcyjnej wraz z podporządkowanymi tej funkcji usługami, ich uszczegółowienie nastąpi na etapie sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustalone tereny winne zostać wykorzystane etapowo zgodnie z narastającym zapotrzebowaniem.

Na etapie opracowania planów miejscowych w poszczególnych miejscowościach zasady zagospodarowania winne zostać ustalone szczegółowo i odmiennie w zależności od specyfiki poszczególnych terenów.

W niniejszym dokumencie zaproponowano graniczne wielkości wskaźników urbanistycznych dla zabudowy usługowej oraz dla zabudowy produkcyjno - usługowej. Opracowywane miejscowe plany ustalając intensywności dla różnych rodzajów nowej zabudowy winny się mieścić w ich ramach, nie koniecznie wykorzystywać ich maksymalne wielkości.

### **2.3. ZIELEŃ**

Mając na względzie geograficzne położenie obszaru gminy Wierzchosławice, szczególne zasoby przyrodnicze, warunki fizjograficzne w szczególności rzeźbę terenu, generalną zasadą ustaloną w niniejszym Studium jest:

- ochrona istniejących zasobów środowiska, w tym walorów krajobrazowych,
- zachowanie równowagi przyrodniczej, w tym ochrona różnorodności biologicznej obszaru; realizowanej poprzez pozostawienie do utrzymania, porządkowania, uzupełnienia i rewitalizacji terenów przyrodniczo czynnych obejmujących przede wszystkim tereny zieleni naturalnej, tereny lasów, tereny rolne oraz terenów wód powierzchniowych.

Wyznaczone tereny zieleni będące częściami korytarzy ekologicznych oraz powiązań przyrodniczych w całości tworzą system, będący rusztem funkcjonalno- przestrzennego zagospodarowania gminy.

Ochroną objęto wszystkie występujące na obszarze gminy formy przyrody objęte ochroną statutową. Istniejące lasy i zadrzewienia podlegają ochronie jako istotny czynnik kształtujący lokalne warunki klimatyczne oraz stanowiący naturalną ostoję flory i fauny.

W sąsiedztwie terenów leśnych, w strefie ekotonowej - na granicy ekosystemu leśnego i nieleśnego uwzględniono potrzebę zachowania obszarów wolnych od zabudowy, podobnie ochroną przed zainwestowaniem objęto również tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie cieków.

Niniejsze Studium ustala tereny zieleni do utrzymania, porządkowania i poszerzania. Ze względu na różne sposoby użytkowania tych terenów wyodrębniono:

- w strefie urbanizacji:
  - tereny zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice symbolami ZU1;
  - tereny lasów - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice kolorem ciemnozielonym i symbolem ZL;
- w strefie terenów rolnych i siedliskowych:
  - tereny cmentarzy - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice kolorem zielonym oraz symbolami ZC;
  - tereny lasów - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice kolorem ciemnozielonym oraz symbolem ZL;
  - tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku studium zatytułowanym Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice kolorem jasnozielonym oraz symbolem ZN;
  - tereny rolne oznaczone na rysunku studium zatytułowanym Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice kolorem jasnożółtym oraz symbolem R;
- w strefie przyrodniczo - leśnej:
  - tereny lasów - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice kolorem ciemnozielonym oraz symbolem ZL;
  - tereny zieleni naturalnej - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice kolorem jasnozielonym oraz symbolem ZN;
  - tereny rolne oznaczone na rysunku studium zatytułowanym Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice kolorem jasnożółtym oraz symbolem R;
- w strefie terenów złóż i eksploatacji kruszyw naturalnych:
  - tereny lasów - oznaczone na rysunku studium zatytułowanym Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice ciemnozielonym oraz symbolem ZL;
- w strefie terenów komunikacji i usług logistycznych:
  - tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku studium zatytułowanym Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice kolorem jasnozielonym i symbolem ZN.

## 2.4. PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE

**Parametry i wskaźniki dla zabudowy:**

### 1. W strefie urbanizacji:

1) w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej M1 oraz w terenach zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej MU1:

a) powierzchnia biologicznie czynna działki:

- o wyłącznej funkcji mieszkaniowej:
  - nie może być mniejsza niż 25% jej powierzchni,
- o funkcji mieszkaniowej i usługowej:
  - nie może być mniejsza niż 20% jej powierzchni,
- o wyłącznej funkcji usługowej:
  - nie może być mniejsza niż 15% jej powierzchni,

W terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej M1 oraz w terenach zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej MU1 położonych w zasięgu powiązań przyrodniczych, których przebieg został określony na rysunku studium, dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy pod warunkiem pozostawienia w tych obszarach znacznie zwiększonego udziału zieleni - terenu biologicznie czynnego, na poziomie min. 50%.



- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy:
- o wyłączonej funkcji mieszkaniowej:
    - jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej nie może być mniejsza niż 700m<sup>2</sup>,
    - jednorodzinnej w zabudowie innej niż wolnostojącej nie może być mniejsza niż 500m<sup>2</sup>,
    - wielorodzinnej nie może być mniejsza niż 700m<sup>2</sup>,
  - o funkcji mieszkaniowej i usługowej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
  - o wyłączonej funkcji usługowej nie może być mniejsza niż 500m<sup>2</sup>.
- c) maksymalna wysokość nowej zabudowy wynosić 11m; za wyjątkiem zabudowy wielorodzinnej, dla której maksymalna wysokość nowej zabudowy wynosić 14m;
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 50%,
- e) wskaźnik miejsc parkingowych:
- dla zabudowy mieszkaniowej winien wynosić minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
  - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej winien wynosić minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie oraz minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej,
  - dla zabudowy usługowej winien wynosić minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej,
- 2) w terenach zabudowy o przeważającej funkcji usługowej U1 :
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki zabudowy usługowej :
- poza terenami powiązań przyrodniczych - nie może być mniejsza niż 20% jej powierzchni,
  - w zasięgu terenów powiązań przyrodniczych nie może być mniejsza niż 50% jej powierzchni;
- W terenach zabudowy o przeważającej funkcji usługowej U1 położonych w zasięgu powiązań przyrodniczych, których przebieg został określony na rysunku studium, dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy pod warunkiem pozostawienia w tych obszarach znacznie zwiększonego udziału zieleni - terenu biologicznie czynnego, na poziomie min. 50%.
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>;
- c) wysokość nowej zabudowy usługowej w terenach o przeważającej funkcji usługowej powinna wynosić maksymalnie 12m, za wyjątkiem obiektów usługowych o charakterze publicznym (typu: szkoła, hala sportowa, obiekty straży pożarnej, kościoły, kaplice, obiekty specjalne np: wieża widokowa, – dla których maksymalna wysokość powinna zostać ustalona na etapie opracowania planu miejscowego;
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy usługowej nie może być większy niż 40%, dopuszcza się w sytuacji rozbudowy istniejącego, zwartej zainwestowania, zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy;
- e) wskaźnik miejsc parkingowych:
- dla zabudowy usługowej winien wynosić minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej, za wyjątkiem obiektów typu szkoła, przedszkole, żłobek, ośrodek zdrowia dla których indywidualnie na etapie opracowania miejscowego planu powinna zostać ustalona liczba miejsc parkingowych;
  - w sytuacji rozbudowy istniejącego zainwestowania, dopuszcza się zmniejszenie/zwiększenie ww. wskaźnika ilości miejsc parkingowych na etapie opracowania miejscowego planu.

- 3) w terenach koncentracji usług sportu i rekreacji - US1:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być mniejsza niż 25% jej powierzchni, a w zasięgu terenów powiązań przyrodniczych nie może być mniejsza niż 50% jej powierzchni;
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie może być mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>;
  - c) wysokość nowej zabudowy w terenach koncentracji usług sportu i rekreacji US1 powinna maksymalnie wynosić 12m, maksymalna wysokość obiektów specjalnych (typu: wieża widokowa) winna być związana z uwarunkowaniami terenowymi i może zostać ustalona indywidualnie na etapie opracowania planu miejscowego;
  - d) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 40%, w sytuacji rozbudowy istniejącego zwartego zainwestowania dopuszcza się, zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy na etapie opracowania planu;
  - e) wskaźnik miejsc parkingowych dla zabudowy usług sportu i rekreacji oraz dla zabudowy usług turystyki jest ściśle związany z rodzajem tych usług oraz ilością użytkowników - wskaźnik ten winien zostać określony na etapie sporządzania projektu miejscowego planu.
- 4) w terenach zabudowy o przeważającej funkcji produkcyjno-usługowej PU 1:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej zabudowy o funkcji produkcyjnej, usługowej lub produkcyjno-usługowej nie może być mniejsza niż 25% jej powierzchni;
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki w terenach PU1 nie może być mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>;
  - c) wysokość nowej zabudowy w terenach PU1 powinna wynosić maksymalnie 12m, z dopuszczeniem możliwości realizacji obiektów wyższych w sytuacji uzasadnionych technologią produkcji lub innymi względami technicznymi - typu: komin, suwnica, maszt - parametry te powinny zostać ustalone na etapie opracowania projektu miejscowego planu;
  - d) wskaźnik powierzchni zabudowy w terenach PU1 nie może być większy niż 40%, a w sytuacji rozbudowy istniejącego, zwartego zainwestowania, dopuszcza się zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy na etapie opracowania miejscowego planu;
  - e) wielkość wskaźnika miejsc parkingowych w terenach PU1 jest ściśle związana z rodzajem prowadzonej działalności - wskaźnik ten winien zostać określony na etapie sporządzania projektu miejscowego planu na podstawie ilości zatrudnionych lub ilości korzystających z prowadzonych na tym terenie usług; ewentualnie na podstawie innego charakterystycznego miernika ilości użytkowników np. 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych lub minimum 20 miejsc na 100 klientów.
- 5) w terenach zabudowy usługowej związanej z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i rybackich - RU1:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej w terenach RU1 nie może być mniejsza niż 25% jej powierzchni;
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki w terenach RU1 nie może być mniejsza niż 3000m<sup>2</sup>;
  - c) wysokość nowej zabudowy w terenach RU1 powinna wynosić maksymalnie 12m, z dopuszczeniem możliwości realizacji obiektów wyższych w sytuacji uzasadnionych technologią produkcji lub innymi względami technicznymi - parametr ten powinien zostać ustalony na etapie opracowania projektu miejscowego planu;

- d) wskaźnik powierzchni zabudowy w terenach RU1 nie może być większy niż 50%, a w sytuacji rozbudowy istniejącego, zwartej zabudowy, dopuszcza się zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy na etapie opracowania miejscowego planu;
  - e) wielkość wskaźnika miejsc parkingowych w terenach RU1 jest ściśle związana z rodzajem prowadzonej działalności - wskaźnik ten winien zostać określony na etapie sporządzania projektu miejscowego planu na podstawie ilości zatrudnionych lub ilości korzystających z prowadzonych na tym terenie usług; ewentualnie na podstawie innego charakterystycznego miernika ilości użytkowników np. 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych lub minimum 20 miejsc na 100 klientów.
- 6) w terenach obsługi komunikacji - KP1:
- f) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej w terenach obsługi komunikacji - KP1 nie może być mniejsza niż 20% jej powierzchni; a w zasięgu terenów powiązań przyrodniczych nie może być mniejsza niż 50% jej powierzchni;
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki w terenach obsługi komunikacji - KP1 nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>;
  - h) wysokość nowej zabudowy w terenach obsługi komunikacji - KP1 powinna wynosić maksymalnie 7m, z dopuszczeniem możliwości realizacji obiektów wyższych w sytuacji uzasadnionych względami technicznymi - parametr ten powinien zostać ustalony na etapie opracowania projektu miejscowego planu;
  - i) wskaźnik powierzchni zabudowy w terenach obsługi komunikacji - KP1 nie może być większy niż 30%, a w sytuacji rozbudowy istniejącego, zwartej zabudowy, dopuszcza się zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy na etapie opracowania miejscowego planu;
  - j) wielkość wskaźnika miejsc parkingowych w terenach obsługi komunikacji - KP1 jest ściśle związana z rodzajem prowadzonej działalności - wskaźnik ten winien zostać określony na etapie sporządzania projektu miejscowego planu.
- 7) w terenach zieleni urządzonej - ZU1:
- k) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej w terenach zieleni urządzonej - ZU1 nie może być mniejsza niż 70% jej powierzchni; a w zasięgu terenów powiązań przyrodniczych nie może być mniejsza niż 80% jej powierzchni;
  - l) wysokość nowej zabudowy usługowej w terenach zieleni urządzonej - ZU1 powinna wynosić maksymalnie 7m, z dopuszczeniem możliwości realizacji obiektów wyższych w sytuacji uzasadnionych względami technicznymi lub funkcjonalnymi (np. wieża widokowa) - parametr ten powinien zostać ustalony na etapie opracowania projektu miejscowego planu;
  - m) wskaźnik powierzchni zabudowy w terenach zieleni urządzonej - ZU1 nie może być większy niż 20%;
  - n) wielkość wskaźnika miejsc parkingowych w terenach zieleni urządzonej - ZU1 jest ściśle związana z rodzajem pełnionej funkcji - wskaźnik ten winien zostać określony na etapie sporządzania projektu miejscowego planu.
- 8) podstawową formą dachów budynków w strefie urbanizacji są dachy spadziste o jednakowym nachyleniu połaci głównych, wynoszącym od 25° do 45°. Dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych oraz dla budynków specjalnych (w tym np.: kościołów, kaplic, dzwonnicy, wież widokowych, obiektów straży pożarnej itp.), a także dla budynków, których rozpiętość przekrycia przekracza 15 m dopuszcza się możliwość stosowania innych dachów, w tym płaskich. W odniesieniu do zabudowy towarzyszącej funkcji podstawowej (jak np. garaże, budynki gospodarcze, wiaty) wymagania w zakresie

geometrii dachu mogą być ustalone indywidualnie na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do położenia, funkcji i istniejącego stanu zagospodarowania terenu i jego otoczenia.

- 9) na pozostałych terenach strefy urbanizacji, w których dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej należy stosować odpowiednio parametry i wskaźniki takie jak dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej M1.
- 10) na pozostałych terenach strefy urbanizacji, nie wymienionych powyżej, w których dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej należy stosować odpowiednio parametry i wskaźniki takie jak dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej MU1.
- 11) w terenach urbanizacji w przypadku realizacji zabudowy w ramach działań uzupełniających i dopuszczalnych, należy stosować odpowiednio parametry i wskaźniki takie jakie zostały ustalone dla tego rodzaju zabudowy gdy stanowi ona podstawowy kierunek działań;
- 12) w terenach urbanizacji dla zabudowy np. garaży, budynków gospodarczych, pomocniczych, składowych, sanitariatów, obiektów infrastruktury technicznej i obiektów obsługi komunikacji, itp - parametry i wskaźniki należy określić indywidualnie na etapie opracowania planu miejscowego.
- 13) w terenach lasów zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy związanej z gospodarką leśną (w tym jej parametry i wskaźniki) zostaną określone na etapie opracowania projektu miejscowego planu dla tych terenów.
- 14) w terenach urbanizacji w przypadku utrzymania i ewentualnej rozbudowy istniejącej zabudowy w sytuacji :
  - a) w której wysokość zabudowy jest większa od ustalonej w niniejszym studium, dopuszcza się możliwość jej rozbudowy pod warunkiem zachowania istniejącej wysokości; ponadto, w sytuacji dostosowania dachu do ustalonych parametrów (kształtu i kąta nachylenia połaci) dopuszcza się możliwość zwiększenie wysokości zabudowy o 1 metr;
  - b) gdy teren biologicznie czynny działki budowlanej jest mniejszy niż ustalony w niniejszym studium, dopuszcza się możliwość dalszego inwestowania pod warunkiem utrzymania powierzchni zastanego terenu biologicznie czynnego;
  - c) przekroczenia wskaźnika powierzchni zabudowy, dopuszcza się rozbudowę zainwestowania, pod warunkiem zachowania zastanego wskaźnika powierzchni zabudowy; ponadto dopuszcza się możliwość zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy w sytuacji istniejącej zwartej zabudowy na etapie opracowania miejscowego planu dla tego terenu;
  - d) w sytuacji rozbudowy zwartej zainwestowania, dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika miejsc parkingowych dla zabudowy na etapie opracowania miejscowego planu.

## **2. W strefie terenów rolnych i siedliskowych:**

- 1) w terenach zabudowy mieszkaniowej M2 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej MU2:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna działki o funkcji
    - mieszkaniowej nie może być mniejsza niż 35% jej powierzchni;
    - usługowej nie może być mniejsza niż 25% jej powierzchni;
    - mieszkaniowo-usługowej nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni;
    - w terenach zabudowy mieszkaniowej M2: położonych w zasięgu powiązań przyrodniczych, których przebieg został określony na rysunku studium, dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy pod warunkiem pozostawienia w tych obszarach znacznie zwiększonego udziału zieleni - terenu biologicznie czynnego, na poziomie min. 60%.
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy mieszkaniowej

- jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej nie może być mniejsza niż 800m<sup>2</sup>,
  - jednorodzinnej w zabudowie innej niż wolnostojącej nie może być mniejsza niż 600m<sup>2</sup>,
  - o funkcji mieszkaniowej i usługowej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
  - o wyłącznej funkcji usługowej nie może być mniejsza niż 700m<sup>2</sup>.
- c) maksymalna wysokość nowej zabudowy wynosić 10m;
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 40%,
- e) wskaźnik miejsc parkingowych:
- dla zabudowy mieszkaniowej winien wynosić minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
  - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej winien wynosić minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie oraz minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej,
  - dla zabudowy usługowej winien wynosić minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej,
- 2) w terenach zabudowy usługowej U2:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni; a w terenach położonych w zasięgu powiązań przyrodniczych, których przebieg został określony na rysunku studium, dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy pod warunkiem pozostawienia w tych obszarach znacznie zwiększonego udziału zieleni - terenu biologicznie czynnego, na poziomie min. 60%
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>;
- c) wysokość nowej zabudowy usługowej powinna wynosić maksymalnie 12m, za wyjątkiem obiektów usługowych o charakterze publicznym (typu: szkoła, hala sportowa, obiekty straży pożarnej, kaplice, obiekty specjalne np.: wieża widokowa – dla których maksymalna wysokość powinna zostać ustalona na etapie opracowania planu miejscowego;
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy usługowej nie może być większy niż 50%, dopuszcza się w sytuacji rozbudowy istniejącego, zwartego zainwestowania, zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy na etapie opracowania planu;
- e) wskaźnik miejsc parkingowych:
- dla zabudowy usługowej winien wynosić minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej,
  - w sytuacji rozbudowy istniejącego zainwestowania, dopuszcza się zmniejszenie/zwiększenie ww. wskaźnika ilości miejsc parkingowych na etapie opracowania miejscowego planu.
- 3) w terenach usług sportu i rekreacji US2:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni; a w terenach położonych w zasięgu powiązań przyrodniczych, których przebieg został określony na rysunku studium, dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy pod warunkiem pozostawienia w tych obszarach znacznie zwiększonego udziału zieleni - terenu biologicznie czynnego, na poziomie min. 60%.
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy usług sportu i rekreacji US2 nie może być mniejsza niż 2500m<sup>2</sup>;
- c) wysokość nowej zabudowy w terenach usług sportu i rekreacji **US2** powinna maksymalnie wynosić 12m, maksymalna wysokość obiektów specjalnych (typu: wieża widokowa, itp) winna być związana z uwarunkowaniami tereno-

- wymi i może zostać ustalona indywidualnie na etapie opracowania planu miejscowego;
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 30%, a w sytuacji rozbudowy istniejącego zwartej zabudowy dopuszcza się, zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy na etapie opracowania miejscowego planu;
  - e) wskaźnik miejsc parkingowych dla zabudowy usług sportu i rekreacji oraz dla zabudowy usług turystyki jest ściśle związany z rodzajem tych usług oraz ilością użytkowników - wskaźnik ten winien zostać określony na etapie sporządzania projektu miejscowego planu;
- 4) w terenach obsługi komunikacji – KP2:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej w terenach obsługi komunikacji – KP2 nie może być mniejsza niż 20% jej powierzchni;
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki w terenach obsługi komunikacji - KP1 nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>;
  - c) wysokość nowej zabudowy w terenach obsługi komunikacji – KP2 powinna wynosić maksymalnie 7m, z dopuszczeniem możliwości realizacji obiektów wyższych w sytuacji uzasadnionych względami technicznymi - parametr ten powinien zostać ustalony na etapie opracowania projektu planu;
  - d) wskaźnik powierzchni zabudowy w terenach obsługi komunikacji – KP2 nie może być większy niż 30%, a w sytuacji rozbudowy istniejącego, zwartej zabudowy dopuszcza się zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy na etapie opracowania miejscowego planu;
  - e) wielkość wskaźnika miejsc parkingowych w terenach obsługi komunikacji – KP2 jest ściśle związana z rodzajem prowadzonej działalności - wskaźnik ten winien zostać określony na etapie sporządzania projektu miejscowego planu.
- 5) w terenach zabudowy produkcyjno-usługowej PU2:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej w terenach zabudowy PU2 nie może być mniejsza niż 25% jej powierzchni;
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki w terenach PU2 nie może być mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>;
  - c) wysokość nowej zabudowy w terenach PU2 powinna wynosić maksymalnie 12m, z dopuszczeniem możliwości realizacji obiektów wyższych w sytuacji uzasadnionych technologią produkcji lub innymi względami technicznymi - typu: komin, suwnica, maszt – wysokość powinna zostać ustalona na etapie opracowania projektu miejscowego planu;
  - d) wskaźnik powierzchni zabudowy w terenach PU2 nie może być większy niż 40%, a w sytuacji rozbudowy istniejącego, zwartej zabudowy dopuszcza się zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy na etapie opracowania miejscowego planu;
  - e) wielkość wskaźnika miejsc parkingowych w terenach PU2 jest ściśle związana z rodzajem prowadzonej działalności - wskaźnik ten winien zostać określony na etapie sporządzania projektu miejscowego planu na podstawie ilości zatrudnionych lub ilości korzystających z prowadzonych na tym terenie usług; ewentualnie na podstawie innego charakterystycznego miernika ilości użytkowników np. 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych lub minimum 20 miejsc na 100 klientów.
- 6) w terenach zabudowy usługowej związanej z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i rybackich – RU2:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej w terenach RU2 nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni; a w zasięgu terenów powiązań przyrodniczych nie może być mniejsza niż 60% jej powierzchni;

- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki w terenach RU2 nie może być mniejsza niż 3000m<sup>2</sup>;
  - c) wysokość nowej zabudowy w terenach RU2 powinna wynosić maksymalnie 12m, z dopuszczeniem możliwości realizacji obiektów wyższych w sytuacji uzasadnionych technologią produkcji lub innymi względami technicznymi - parametr ten powinien zostać ustalony na etapie opracowania projektu miejscowego planu;
  - d) wskaźnik powierzchni zabudowy w terenach RU2 nie może być większy niż 50%, a w sytuacji rozbudowy istniejącego, zwartej zabudowy, dopuszcza się zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy na etapie opracowania miejscowego planu;
  - e) wielkość wskaźnika miejsc parkingowych w terenach RU2 jest ściśle związana z rodzajem prowadzonej działalności - wskaźnik ten winien zostać określony na etapie sporządzania projektu miejscowego planu na podstawie ilości zatrudnionych lub ilości korzystających z prowadzonych na tym terenie usług; ewentualnie na podstawie innego charakterystycznego miernika ilości użytkowników np. 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych lub minimum 20 miejsc na 100 klientów.
- 7) w terenach rolnych ustala się możliwość realizacji budynków mieszkalnych dla rolników wraz z budynkami gospodarczymi, inwentarskimi i innymi związanymi z prowadzoną działalnością rolniczą (np. ogrodniczą, hodowlaną, rolną, nasienniczą, rybacką itd.):
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej w terenach rolnych nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni;
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki w terenach rolnych nie może być mniejsza niż 3000m<sup>2</sup>;
  - c) wysokość nowej zabudowy może wynosić maksymalnie 10m, z dopuszczeniem możliwości realizacji obiektów wyższych w sytuacji uzasadnionych technologią produkcji lub innymi względami technicznymi - parametr ten powinien zostać ustalony na etapie opracowania projektu miejscowego planu;
  - d) wskaźnik powierzchni zabudowy w terenach rolnych nie może być większy niż 30%;
  - e) wielkość wskaźnika miejsc parkingowych jest ściśle związana z rodzajem prowadzonej działalności - wskaźnik ten winien zostać określony na etapie sporządzania projektu miejscowego planu przy założeniu że nie będzie on mniejszy niż 2 miejsca na jeden budynek mieszkalny dla rolnika.
- 8) podstawową formą dachów budynków w strefie terenów rolnych i siedliskowych są dachy spadziste o jednakowym nachyleniu połaci głównych, wynoszącym od 25° do 45°. Dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych oraz dla budynków specjalnych (w tym np.: kościołów, kaplic, dzwonnicy, wież widokowych, obiektów straży pożarnej itp.), a także dla budynków, których rozpiętość przekrycia przekracza 15m dopuszcza się możliwość stosowania innych dachów, w tym płaskich. W odniesieniu do zabudowy towarzyszącej funkcji podstawowej (jak np. garaże, budynki gospodarcze, wiaty) wymagania w zakresie geometrii dachu mogą być ustalone w sposób odmienny na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do położenia, funkcji i istniejącego stanu zagospodarowania terenu i jego otoczenia.
- 9) na pozostałych terenach strefy terenów rolnych i turystycznych, w których dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej należy stosować odpowiednio parametry i wskaźniki takie jak dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej M2;

- 10) na pozostałych terenach strefy terenów rolnych i siedliskowych, w których dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej należy stosować odpowiednio parametry i wskaźniki takie jak dla zabudowy usługowej U2;
  - 11) ze względu na indywidualny charakter obiektów i urządzeń realizowanych w terenach zieleni naturalnej szczegółowe zasady kształtowania zagospodarowania i zabudowy (w tym parametry i wskaźniki urbanistyczne) zostaną określone na etapie opracowania projektu miejscowego planu dla tego terenu
  - 12) ze względu na indywidualny charakter obiektów i urządzeń realizowanych w terenach ZC szczegółowe zasady kształtowania zabudowy (w tym parametry i wskaźniki urbanistyczne) zostaną określone na etapie opracowania projektu miejscowego planu dla tego terenu.
  - 13) w terenach lasów zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy związanej z gospodarką leśną (w tym jej parametry i wskaźniki) zostaną określone na etapie opracowania projektu miejscowego planu dla tych terenów.
  - 14) w strefie terenów rolnych i siedliskowych w przypadku realizacji zabudowy innej niż objęta podstawowym kierunkiem działań np. wymieniona w uzupełniającym lub dopuszczalnym kierunku działań, należy stosować odpowiednio parametry i wskaźniki takie jakie zostały ustalone dla tego rodzaju zabudowy gdy stanowi ona podstawowy kierunek działań;
  - 15) w strefie terenów rolnych i siedliskowych w przypadku realizacji zabudowy np. garaży, budynków gospodarczych, pomocniczych, składowych, sanitariatów, obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji, itp. - parametry i wskaźniki należy określić indywidualnie na etapie opracowania planu miejscowego;
  - 16) w strefie terenów rolnych i siedliskowych w istniejącym lub projektowanym terenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wraz ze strefą ochronną EP lub EPp - zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy zostaną określone na etapie opracowania projektu miejscowego planu dla tych terenów.
  - 17) w strefie terenów rolnych i siedliskowych w przypadku utrzymania i ewentualnej rozbudowy istniejącej zabudowy w sytuacji:
    - a) w której wysokość zabudowy jest większa od ustalonej w niniejszym studium, dopuszcza się możliwość jej rozbudowy pod warunkiem zachowania istniejącej wysokości; ponadto, w sytuacji dostosowania dachu do ustalonych parametrów (kształtu i kąta nachylenia połaci) dopuszcza się możliwość zwiększenie wysokości zabudowy o 1m
    - b) gdy teren biologicznie czynny działki budowlanej jest mniejszy niż ustalony w niniejszym studium, dopuszcza się możliwość dalszego inwestowania pod warunkiem utrzymania powierzchni zastanego terenu biologicznie czynnego;
    - c) przekroczenia wskaźnika powierzchni zabudowy, dopuszcza się rozbudowę zainwestowania, pod warunkiem zachowania zastanego wskaźnika powierzchni zabudowy; ponadto dopuszcza się możliwość zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy w sytuacji istniejącej zwartej zabudowy na etapie opracowania miejscowego planu dla tego terenu;
    - d) w sytuacji rozbudowy zwartej zainwestowania, dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika miejsc parkingowych dla zabudowy na etapie opracowania planu.
3. **W strefie przyrodniczo-leśnej** dla istniejącej zabudowy w sytuacji jej rozbudowy i przekształceń oraz dla ewentualnej nowej zabudowy, dopuszczanej na podstawie i zgodnie z przepisami odrębnymi, określa się iż:
- 1) na terenach usług sportu i rekreacji **US3** należy stosować odpowiednio parametry i wskaźniki takie jak dla zabudowy w terenach US2.
  - 2) na terenach istniejącej zabudowy usługowej **U3** należy stosować odpowiednio parametry i wskaźniki takie jak dla zabudowy usługowej w terenach U2;



- 3) na terenach istniejącej zabudowy produkcyjno - usługowej – **PU3** należy stosować odpowiednio parametry i wskaźniki takie jak dla zabudowy w terenach PU2;
- 4) podstawową formą dachów budynków w strefie przyrodniczo-leśnej są dachy spadziste o jednakowym nachyleniu połaci głównych, wynoszącym od 25° do 45°. Dla obiektów usługowych, sportowych oraz specjalnych (w tym np.: wież widokowych, itp.), a także dla budynków, których rozpiętość przekrycia przekracza 15m dopuszcza się możliwość stosowania innych dachów, w tym płaskich, które mogą zostać ustalone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do funkcji, położenia i istniejącego zagospodarowania terenu i jego otoczenia.
- 5) w terenach lasów zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy związanej z gospodarką leśną (w tym jej parametry i wskaźniki) zostaną określone na etapie opracowania projektu miejscowego planu dla tych terenów.
- 6) Ze względu na indywidualny charakter obiektów i urządzeń realizowanych w terenach zieleni naturalnej szczegółowe zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (w tym parametry i wskaźniki urbanistyczne) zostaną określone na etapie opracowania projektu miejscowego planu dla tego terenu
- 7) w strefie przyrodniczo-leśnej w przypadku realizacji zabudowy innej niż objęta podstawowym kierunkiem działań np. wymieniona w uzupełniającym lub dopuszczalnym kierunku działań, należy stosować odpowiednio parametry i wskaźniki takie jakie zostały ustalone dla tego rodzaju zabudowy gdy stanowi ona podstawowy kierunek działań;
- 8) w strefie przyrodniczo-leśnej w przypadku realizacji zabudowy np. garaży, budynków gospodarczych, pomocniczych, składowych, sanitariatów, obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji, itp. - parametry i wskaźniki należy określić indywidualnie na etapie opracowania planu miejscowego;
- 9) w terenach rolnych ustala się możliwość realizacji budynków mieszkalnych dla rolników wraz z budynkami gospodarczymi, inwentarskimi i innymi związanymi z prowadzoną działalnością rolniczą (np. ogrodniczą, hodowlaną, rolną, nasienniczą, rybacką itd.):
  - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej w terenach rolnych nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni;
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki w terenach rolnych nie może być mniejsza niż 3000m<sup>2</sup>;
  - c) wysokość nowej zabudowy może wynosić maksymalnie 10m, z dopuszczeniem możliwości realizacji obiektów wyższych w sytuacji uzasadnionych technologią produkcji lub innymi względami technicznymi - parametr ten powinien zostać ustalony na etapie opracowania projektu miejscowego planu;
  - d) wskaźnik powierzchni zabudowy w terenach rolnych nie może być większy niż 30%;
  - e) wielkość wskaźnika miejsc parkingowych jest ściśle związana z rodzajem prowadzonej działalności - wskaźnik ten winien zostać określony na etapie sporządzania projektu miejscowego planu przy założeniu że nie będzie on mniejszy niż 2 miejsca na jeden budynek mieszkalny dla rolnika.
- 10) w strefie przyrodniczo-leśnej w przypadku utrzymania i ewentualnej rozbudowy istniejącej zabudowy w sytuacji:
  - a) w której wysokość zabudowy jest większa od ustalonej w niniejszym studium, dopuszcza się możliwość jej utrzymania i rozbudowy pod warunkiem zachowania istniejącej wysokości; ponadto, w sytuacji dostosowania dachu do ustalonych parametrów (kształtu i kąta nachylenia połaci) dopuszcza się możliwość zwiększenie wysokości zabudowy o 1 metr;
  - b) gdy teren biologicznie czynny działki budowlanej jest mniejszy niż ustalony w niniejszym studium, dopuszcza się możliwość dalszego inwestowania pod warunkiem utrzymania powierzchni zastanego terenu biologicznie czynnego;
  - c) przekroczenia wskaźnika powierzchni zabudowy, dopuszcza się rozbudowę zainwestowania, pod warunkiem zachowania zastanego wskaźnika powierzchni zabudowy;

ponadto dopuszcza się możliwość zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy w sytuacji istniejącej zwartej zabudowy na etapie opracowania miejscowego planu dla tego terenu;

**4. W strefie terenów złóż i eksploatacji kruszyw naturalnych** dla istniejącej zabudowy w sytuacji jej rozbudowy i przekształceń oraz dla ewentualnej nowej zabudowy, dopuszczonej na podstawie i zgodnie z przepisami odrębnymi, określa się iż:

- 1) na terenach eksploatacji kruszyw naturalnych **PE** oraz na terenach związanych z czynną eksploatacją kruszyw naturalnych **PEc** – dla zabudowy należy stosować odpowiednio parametry i wskaźniki takie jak dla zabudowy w terenach PU2;
- 2) na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej- **Mx** oraz na terenach perspektywicznego rozwoju zabudowy mieszkaniowej **Mp** i na terenach perspektywicznego rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy stosować odpowiednio parametry i wskaźniki takie jak dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej M2, z zastrzeżeniem, iż sytuacji położenia terenów Mp w zasięgu terenów powiązań przyrodniczych powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być mniejsza niż 60% jej powierzchni;
- 3) na terenach istniejącej zabudowy usługowej związanej z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i rybackich – **RUx** należy stosować odpowiednio parametry i wskaźniki takie jak dla zabudowy w terenach RU2;
- 4) na terenach perspektywicznej koncentracji usług sportu i rekreacji - USp należy stosować odpowiednio parametry i wskaźniki takie jak dla zabudowy w terenach US1 z zastrzeżeniem, iż sytuacji położenia terenów perspektywicznej koncentracji usług sportu i rekreacji USp w zasięgu terenów powiązań przyrodniczych powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być mniejsza niż 60% jej powierzchni;
- 5) w terenach strefy w przypadku realizacji zabudowy innej niż objęta podstawowym kierunkiem działań np. wymieniona w uzupełniającym lub dopuszczalnym kierunku działań należy stosować odpowiednio parametry i wskaźniki takie jakie zostały ustalone dla tego rodzaju zabudowy gdy stanowi ona podstawowy kierunek działań;
- 6) w terenach lasów zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy związanej z gospodarką leśną (w tym jej parametry i wskaźniki) zostaną określone na etapie opracowania projektu miejscowego planu dla tych terenów.
- 7) w terenach strefy dla zabudowy np. garaży, budynków gospodarczych, pomocniczych, sanitariatów, obiektów infrastruktury technicznej i obiektów obsługi komunikacji, itp. - parametry i wskaźniki należy określić indywidualnie na etapie opracowania planu miejscowego.

**5. W strefie terenów komunikacji i usług logistycznych:**

- 1) na terenach usług logistycznych UL:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 20% jej powierzchni;
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>;
  - c) wysokość zabudowy winna wynosić maksymalnie 15m, z dopuszczeniem możliwości realizacji obiektów wyższych, które zostaną ustalone na etapie opracowania projektu miejscowego planu miejscowego np. w sytuacjach uzasadnionych: technologią produkcji lub innymi względami technicznymi (budynki wysokiego składowania, suwnice, kominy, maszty);
  - d) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 50%;
  - e) wskaźnik miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej UL winien wynosić minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej, za wyjątkiem obiektów magazynowych, składowych lub innych (uzasadnionych prowadzoną działalnością), dla których na etapie

opracowania miejscowego planu powinna indywidualnie zostać ustalona liczba miejsc parkingowych;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowo - usługowej – MU3;

a) powierzchnia biologicznie czynna działki:

- o wyłączonej funkcji mieszkaniowej:
  - nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni,
- o funkcji mieszkaniowej i usługowej:
  - nie może być mniejsza niż 25% jej powierzchni,
- o wyłączonej funkcji usługowej:
  - nie może być mniejsza niż 20% jej powierzchni.

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy:

- o wyłączonej funkcji mieszkaniowej:
  - jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej nie może być mniejsza niż 700m<sup>2</sup>,
  - jednorodzinnej w zabudowie innej niż wolnostojącej nie może być mniejsza niż 500m<sup>2</sup>,
- o funkcji mieszkaniowej i usługowej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
- o wyłączonej funkcji usługowej nie może być mniejsza niż 500m<sup>2</sup>.

c) maksymalna wysokość nowej zabudowy wynosić 12m;

d) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 50%;

e) wskaźnik miejsc parkingowych:

- dla zabudowy mieszkaniowej winien wynosić minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej winien wynosić minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie oraz minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej,
- dla zabudowy usługowej winien wynosić minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej,

3) na terenach produkcyjno - usługowych- PU4; należy stosować odpowiednio parametry i wskaźniki takie jak dla zabudowy w terenach PU2;

4) podstawową formą dachów budynków w strefie terenów komunikacji i usług logistycznych są dachy spadziste o jednakowym nachyleniu połaci głównych, wynoszącym od 25° do 45°. Dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych oraz dla budynków specjalnych, a także dla budynków, których rozpiętość przekracza 15m, dopuszcza się możliwość stosowania innych dachów, w tym płaskich. W odniesieniu do zabudowy towarzyszącej funkcji podstawowej (jak np. garaże, budynki gospodarcze, wiaty) wymagania w zakresie geometrii dachu mogą być ustalone indywidualnie na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do położenia, funkcji i istniejącego stanu zagospodarowania terenu i jego otoczenia;

5) na terenach strefy komunikacji i usług logistycznych w przypadku realizacji zabudowy innej niż objęta podstawowym kierunkiem działań np. wymieniona w uzupełniającym lub dopuszczalnym kierunku działań szczegółowe zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (w tym parametry i wskaźniki urbanistyczne) zostaną określone na etapie opracowania projektu miejscowego planu dla tego, dotyczy to zwłaszcza realizacji zabudowy w terenach KK i KA;

6) na terenach strefy komunikacji i usług logistycznych dla zabudowy np. garaży, budynków gospodarczych, pomocniczych, składowych, sanitariatów, obiektów infrastruktury technicznej i obiektów obsługi komunikacji, itp. - parametry i wskaźniki należy określić indywidualnie na etapie opracowania planu miejscowego;

7) ze względu na indywidualny charakter obiektów i urządzeń realizowanych w terenach zieleni naturalnej szczegółowe zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy

(w tym parametry i wskaźniki urbanistyczne) zostaną określone na etapie opracowania projektu miejscowego planu dla tego terenu

- 8) na terenach strefy komunikacji i usług logistycznych w przypadku istniejącej zabudowy:
- a) której wysokość jest większa od ustalonej w niniejszym studium, dopuszcza się możliwość jej rozbudowy pod warunkiem zachowania istniejącej wysokości; ponadto, w sytuacji jego rozbudowy i dostosowania dachu do ustalonych parametrów (kształtu i kąta nachylenia połaci) dopuszcza się możliwość zwiększenie wysokości tego budynku o 1 metr;
  - b) gdy teren biologicznie czynny działki budowlanej jest mniejszy niż ustalony w niniejszym studium minimalny wskaźnik, dopuszcza się możliwość dalszego inwestowania pod warunkiem utrzymania powierzchni zastanego terenu biologicznie czynnego;
  - c) przekroczenia wskaźnika powierzchni zabudowy, dopuszcza się rozbudowę zainwestowania, pod warunkiem zachowania zastanego wskaźnika powierzchni zabudowy; ponadto dopuszcza się możliwość zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy w sytuacji istniejącej zwartej zabudowy np. w pierzejach przylegających do Rynku na etapie opracowania miejscowego planu dla tego terenu.

W niniejszym studium utrzymano lokalizacje cmentarzy na bazie obowiązujących przesądzeń planistycznych. Zgodnie z przepisami odrębnymi wokół cmentarzy należy zabezpieczyć pasy izolujące obejmujące obszary o zasięgu 50m i 150m od ich granic, w których działalność inwestycyjna musi być oparta na zasadach i przepisach odrębnych.

## 2.5. TERENY WYŁĄCZONE SPOD NOWEJ ZABUDOWY

Studium ustala, iż wyłączone spod nowej zabudowy są:

- tereny lasów (za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej),
- tereny rolne w strefie przyrodniczo-leśnej, (za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów możliwych do realizacji w ramach istniejącego siedliska);
- tereny zieleni naturalnej w strefie przyrodniczo-leśnej, (za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej obiektów możliwych do realizacji w ramach istniejącego siedliska)
- tereny zieleni naturalnej w strefie rolno-siedliskowej, (za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej obiektów możliwych do realizacji w ramach istniejącego siedliska)
- tereny zieleni naturalnej w strefie terenów komunikacji i usług logistycznych, (za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej obiektów możliwych do realizacji w ramach istniejącego siedliska)
- tereny wód powierzchniowych,

## 3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Na obszarze Gminy Wierzchosławice występuje wiele form przyrody objętych ochroną prawną, w tym:

### • Obszar Natura 2000 Dolny Dunajec PLH120085

Ostoję Dolnego Dunajca tworzy rzeka Dunajec na odcinku od zapory w Czchowie do ujścia do Wisły wraz z dopływami. Jest to ważna ostoja wielu gatunków ryb cennych z przyrodniczego i gospodarczego punktu widzenia. Ichtyofauna Dunajca na odcinku od Czchowa do ujścia do Wisły składa się z 26 gatunków ryb należących do pięciu rodzin. Rybostan zdominowany jest przez reofilne ryby karpowate: brzanę, klenia, jelca, świnkę i ukleję. Występują tu również głowacica, pstrąg potokowy, certa, szczupak, boleń, okoń, sandacz i jazgarz. Na odcinku Dunajca poniżej zbiornika w Czchowie zaznacza się wpływ ichtyofauny zbiornika i w zespole typowo rzecznych gatunków ryb pojawiają się gatunki limnofilne karpowate: leszcz, płoć i krąp

oraz ryby okoniowate. Obszar uzupełnia reprezentację minoga strumieniowego, bolenia, brzanki; głowacza białopłetwego w regionie kontynentalnym. Aktualnie dla Obszaru obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie z dnia 21 lutego 2017 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolny Dunajec PLH120085.

- **Typy siedlisk przyrodniczych występujących na terenie gminy, według Standardowego Formularza Danych (aktualizacja 03.2021):**

Typy siedlisk przyrodniczych występujących na terenie obszaru (SDF 03.2021):

3220 Pionierska roślinność na kamieńcach górskich potoków,  
91E0 Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albofragilis*,  
*Populetum albae*, *Alnetion glutinoso-incanae*), olsy źródłkowe.

Gatunki objęte art. 4 dyrektywy 2009/147/WE i gatunki wymienione w załączniku II do dyrektywy 92/43/EWG:

Kod	Nazwa łacińska	Nazwa polska
<b>1130</b>	<b>Aspius aspius</b>	<b>Boleń</b>
<b>5264</b>	<b>Barbus carpathicus</b>	<b>Brzanka karpacka</b>
1188	<i>Bombina bombina</i>	Kumak nizinny
1337	<i>Castor fiber</i>	Bóbr europejski
<b>1163 (5320)</b>	<b>Cottus microstomus</b>	<b>Głowacz białopłetwy</b>
1096	<i>Lampetra planeri</i>	Minóg strumieniowy
1355	<i>Lutra lutra</i>	Wydra europejska
1166	<i>Triturus cristatus</i>	Traszka grzebieniasta
1032	<i>Unio crassus</i>	Skójka gruboskorupowa

Dla gatunków zaznaczonych w powyższej tabeli pogrubioną czcionką, w załączniku Nr 1 do Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie z dnia 21 lutego 2017 r., określono istniejące i potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków zwierząt i ich siedlisk będących przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000.

- **Rezerwat Przyrody „Lasy Radłowskie”**

Rezerwat został utworzony 4 stycznia 2001 roku. Powierzchnia rezerwatu wynosi 30,99 ha. Rezerwat położony jest na terenie Radłowsko-Wierzchosławickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Celem ochrony jest zachowanie, ze względów przyrodniczych, naukowych i krajobrazowych stanowiska szafranu spiskiego (*Crocus scepusiensis*) wraz z gatunkami towarzyszącymi. Występowanie szafranu spiskiego na tym terenie jest elementem karpackim, postglacjalnym. Rezerwat przyrody nie posiada obowiązującego planu ochrony oraz nie ma ustanowionych zadań ochronnych. Na niewielkiej powierzchni występują mieszane bory dębowo sosnowe, grądy niskie przechodzące stopniowo w olsy i niewielkie fragmenty łągów. Przez środek rezerwatu przepływa meandrująca rzeczka Kisielina, która odwadnia ten teren, a przy północno-wschodniej granicy rezerwatu znajduje się staw Maruszka i Stradowski. W drzewostanie spotkać można znakomitą większość gatunków drzew leśnych, naturalnie występujących na terenie nadleśnictwa.

- **Pomnik przyrody**

Pomniki przyrody to pojedyncze lub zgrupowane obiekty przyrodnicze, szczególnej wartości naukowej, kulturowej lub historycznej, odznaczające się szczególnymi cechami w porównaniu z innymi obiektami przyrodniczymi. Gmina Wierzchosławice posiada na swoim terenie 6 pomników przyrody.

Numer	Gatunek / Nazwa	Data utworzenia/ Akt utworzenia	Akty normatywne aktualizujące	Lokalizacja
121611-001	lipa drobnolistna ( <i>Tilia cordata</i> ) (4 szt.), dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> ) (1szt.)	10.11.1962	Dec. Rol.IX-3/42/62 PWRN w Krakowie z dn. 10.11.1962 r.	Działka 139/7 - przy bazie transportowej N-ctwa Dąbrowa Tarnowska
121611-002	dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	18.03.1964	Dec. Rol.IX/3/7/64 PWRN w Krakowie z dn. 18.03.1964 r.	Działka 139/7 - przy drodze gminnej Krzyż - Las, w sąsiedztwie ośrodka Dwudniaki
121611-003	dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	18.03.1964	Dec. Rol.IX.3/21/64 PWRN w Krakowie z dn. 18.03.1964 r.	Działka 1389 - teren probostwa kościoła
121611-004	topola biała ( <i>Populus alba</i> )	15.05.1995	Rozp. Nr 4/95 Woj. Tarnow. Z dn. 15.05.1995 r. (Dz. Urz. Woj. Tarnow. Nr 8, poz. 71)	w międzywalu Dunajca
121611-005	topola biała ( <i>Populus alba</i> )	15.05.1995	Rozp. Nr 4/95 Woj. Tarnow. Z dn. 15.05.1995 r. (Dz. Urz. Woj. Tarnow. Nr 8, poz. 71)	w międzywalu Dunajca
121611-006	topola biała ( <i>Populus alba</i> )	22.09.1998	Rozp. Nr 49/98 Woj. Tarnow. Z dn. 22.09.1998 r. (Dz. Urz. Woj. Tarnow. Nr 19 Poz. 238)	Gosławice 29, koło klasztoru

Wykaz pomników przyrody na terenie obszaru opracowania. źródło: <http://crfop.gdos.gov.pl/> [05.2020]

#### • Radłowsko-Wierzchosławicki Obszar Chronionego Krajobrazu

Gmina Wierzchosławice znajduje się częściowo w granicach Radłowsko-Wierzchosławickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Radłowsko-Wierzchosławicki Obszar Chronionego Krajobrazu ustanowiony został Rozporządzeniem Wojewody Tarnowskiego Nr 23/96 z dnia 28 sierpnia 1996 r. Aktualnie funkcjonuje w oparciu o Uchwałę Nr XLVI/713/18 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 26 lutego 2018r. w sprawie Radłowsko-Wierzchosławickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zmienioną Uchwałą Nr X/113/19 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLVI/713/18 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 26 lutego 2018r. w sprawie Radłowsko-Wierzchosławickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obszar ten obejmuje zwarty kompleks leśny na Równinie Radłowskiej (Podgórze Bocheńskie) oraz tereny użytków rolnych z przewagą łąk. Charakterystyczną cechą krajobrazu są zachowane stare meandry Dunajca i Kisieliny ze starorzeczami (jeziora, mokradła, bagna), gdzie występują ostoje wielu rzadkich gatunków roślin i zwierząt. Tereny Obszaru chronione są ze względu na wyróżniające się ekosystemy leśne, łąkowe, starorzeczne i kulturowe (park), wartościowe ze względu na możliwości zaspokajania potrzeb związanych z masową turystyką i wypoczynkiem. Zagospodarowanie tego obszaru powinno zapewnić stan względnej równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych.

Wprowadzone Uchwałą Nr XLVI/713/18 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 26 lutego 2018r. w sprawie Radłowsko-Wierzchosławickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustalenia, dotyczą czynnej ochrony ekosystemów w celu zachowania ich trwałości oraz zwiększania różnorodności biologicznej. Służą one zachowaniu możliwie niezmiętej, atrakcyjnej formy walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych dla różnej działalności człowieka, w tym dla potrzeb turystyki i rekreacji.

- **Ochrona gatunkowa flory i fauny**

Gmina Wierzchosławice nie posiada aktualnej inwentaryzacji przyrodniczej. Również Nadleśnictwa Lasów Państwowych w Dąbrowie Tarnowskiej i w Brzesku, obejmujące swoim działaniem gminę Wierzchosławice, nie posiadają takiej inwentaryzacji. Jedynie dla Programu ochrony przyrody Nadleśnictwa Dąbrowa Tarnowska (2016) sporządzono wykazy roślin (Tab. 4 opr. Ekofizjograficzne) i zwierząt chronionych, które opierają się na różnych wcześniejszych opracowaniach oraz inwentaryzacji przyrodniczej wykonanej przez pracowników Nadleśnictwa.

- **Ochrona korytarzy ekologicznych**

Rozwój cywilizacyjny wiąże się z zajmowaniem nowych terenów, niezbędnych do rozbudowy sieci osadniczej, wzrostem gęstości sieci infrastruktury powierzchniowej i liniowej oraz presją innych form oddziaływania człowieka na środowisko. Efektem tych procesów jest fragmentacja krajobrazu, polegająca na ciągłym dzieleniu płatów przyrodniczych barierami ekologicznymi na coraz to mniejsze części. Zanik i izolacja obszarów siedliskowych powoduje ograniczenie dyspersji, migracji i swobodnej wymiany genów wielu gatunków, co stanowi poważne zagrożenie dla bioróżnorodności. Odpowiedzią na proces fragmentacji siedlisk jest koncepcja ochrony korytarzy ekologicznych. Podstawowym zadaniem korytarzy jest zapewnienie ciągłości tras, umożliwiających przemieszczanie się organizmów pomiędzy płatami siedlisk. Korytarze są obszarami niezwykle ważnymi w dzisiejszym, silnie zurbanizowanym świecie, w którym ekosystemy naturalne ulegają fragmentacji poprzez liczne bariery blokujące możliwość swobodnego przemieszczania się zwierząt w ich obrębie.

Wspomniane bariery dzielimy na dwa rodzaje naturalne bariery ekologiczne: (rzeki, pasma górskie), rozdzielają siedliska, uniemożliwiają lub utrudniają przemieszczanie się zwierząt oraz bariery antropogeniczne: stanowią przeszkodę i niebezpieczeństwo dla znacznej większości grup zwierząt (szlaki komunikacyjne, zwarta zabudowa miejscowości).

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego uwzględniono korytarze ekologiczne regionalne opracowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska oraz korytarze ekologiczne wyznaczone przez Zakład Badania Ssaków PAN w Białowieży (obecnie Instytut Biologii Ssaków) pod kierownictwem prof. dr. hab. Włodzimierza Jędrzejewskiego. Korytarze wyznaczone przez prof. Jędrzejewskiego obejmują: korytarz Dolina Wisły - Pogórze Wiśnickie - KPd-12A oraz korytarz Dolina dolnego Dunajca - KPd-11B. Natomiast korytarz wyznaczony przez RDOŚ przebiega niewielkim fragmentem po zachodniej stronie gminy.

Ochrona korytarzy ekologicznych powinna przede wszystkim polegać na zapewnieniu ich funkcjonowania poprzez utrzymanie odpowiednich warunków siedliskowych w ich obrębie oraz drożności na całym ich przebiegu. Na obszarze korytarzy ekologicznych w dolinach cieków należy wyłączyć z zabudowy tereny przybrzeżne w dnach rzek, tereny zalewowe, mokradła, tereny w pobliżu oczek wodnych. Ponadto utrzymać należy zadrzewienia i zakrzaczenia, z utrzymaniem lub odbudowywaniem naturalnej roślinności łąkowej. Korzystne jest zakładanie plantacji wikliny.

Niezbędnym elementem dla utrzymania drożności korytarzy ekologicznych jest zachowanie i tworzenie przejść dla zwierząt pod drogami (odpowiednie wielkością prześwity i wysokości mostów). Na terenach zabudowanych pozostawić tzw. „okna ekologiczne” o szerokości 50 do 100 m. Zasada zrównoważonego rozwoju w planowaniu przestrzennym wymaga zachowania i tworzenia korytarzy ekologicznych dla utrzymania równowagi przyrodniczej.

### **Ochrona walorów krajobrazowych**

Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, wprowadziła definicję krajobrazu, jako

postrzeganej przez ludzi przestrzeni, zawierającej elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowanej w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka. Ustawa o ochronie przyrody, zmieniona powyższą ustawą, określa także pojęcie walorów krajobrazowych, jako wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, estetyczno-widokowe obszaru oraz związane z nimi rzeźbę terenu, twory i składniki przyrody oraz elementy cywilizacyjne, ukształtowane przez siły przyrody lub działalność człowieka. W niniejszym studium poprzez wydzielenie stref funkcjonalno - przestrzennych kierunkowo ustalono zasady ochrony i kształtowania krajobrazu.

- **Siedliska nieleśne i leśne**

oraz ogólnie tereny lasów zostały objęte ochroną na podstawie ustawy o lasach i ustawy „o ochronie gruntów rolnych i leśnych”

- **Tereny rolne**

Zostały objęte ochroną na podstawie ustawy „o ochronie gruntów rolnych i leśnych” - szczególnej ochronie podlegają grunty klas bonitacyjnych I-III,

- **Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie wód**

obejmujące ochroną źródła, źródlika, mokradła, cieki oraz strefy ochronne ujęć wód w tym odziemnych Kępa Bogumiłowicka oraz Zbylitowska Góra, które swoim zasięgiem obejmują między innymi teren gminy Wierzchosławice w miejscowości Kępa Bogumiłowicka. Dla 9 studni z ustanowioną prawnie strefą ochronną,

- **Pasy izolujące tereny cmentarne od innych terenów**

na terenie gminy występują cmentarze, dla których zgodnie z przepisami obowiązują ograniczenia w zabudowie w pasie o odległości 50 i 150 m od granic cmentarza.

- **Krajobraz kulturowy**

konieczność zapewnienia ochrony krajobrazu i właściwego nim zarządzania wynika z postanowień ratyfikowanej przez Polskę w roku 2005 Europejskiej Konwencji Krajobrazowej. Zgodnie z art.5 tej konwencji Polska zobowiązana jest m.in. do podjęcia działań na rzecz prawnego uznania krajobrazów, ustanowienia i wdrożenia polityki krajobrazowej oraz zintegrowania krajobrazu z własną polityką w zakresie planowania regionalnego i urbanistycznego, a także z innymi politykami, które pośrednio lub bezpośrednio oddziałują na krajobraz. Zalecenia Konwencji uwzględnione zostały w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która obliguje samorządy województw do sporządzenia audytu krajobrazowego, jako nowego narzędzia ochrony krajobrazu w regionach.

#### **4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Na obszarze gminy występuje szereg zespołów kompozycyjno-przestrzennych i pojedynczych obiektów stanowiących świadectwo historyczne oraz bogaty zasób dziedzictwa kulturowego terenu, świadczący o tradycji osadnictwa i tożsamości regionu.

**Podstawowym celem i kierunkiem działań jest ich ochrona i zachowanie.**

Występujące na obszarze gminy Wierzchosławice zespoły i obiekty zabytkowe, obejmują:

1. obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków (8 obiektów i 1 stanowisko archeologiczne).



### Istniejące obiekty wpisane do rejestru zabytków na terenie gminy Wierzchosławice.

L.p.	Obiekt	Miejscowość	Nr rejestru/ data wpisu	Datowanie
1.	cmentarz wojenny nr 212 z I wojny światowej	Bobrowniki Małe	A-350 z 1992-08-03	1914 - 1918
2a.	cmentarz wojenny nr 214 z I wojny światowej	Gosławice	A-385 z 1995-06-16	1914 - 1918
2b.	pomnik centralny	Gosławice	A-385 z 1995-06-16	data nieznana
2c.	ogrodzenie	Gosławice	A-385 z 1995-06-16	data nieznana
3a.	zagroda Wincentego Witosa	Wierzchosławice	A-382 z 1995-04-12; A-1432/M z 2015-04-09	1905 - 1913
3b.	dom mieszkalny	Wierzchosławice	A-382 z 1995-04-12; A-1432/M z 2015-04-09	1905 - 1913
3c.	stodoła duża	Wierzchosławice	A-382 z 1995-04-12; A-1432/M z 2015-04-09	1905 - 1913
3d.	stajnia	Wierzchosławice	A-382 z 1995-04-12; A-1432/M z 2015-04-09	1905 - 1913
3e.	stodoła mała	Wierzchosławice	A-382 z 1995-04-12; A-1432/M z 2015-04-09	1905 - 1913
3f.	piwnica	Wierzchosławice	A-382 z 1995-04-12; A-1432/M z 2015-04-09	1905 - 1913
4.	Dom Ludowy im. Wincentego Witosa	Wierzchosławice	A-246 z 1984-03-09	1924 r.
5.	dom rodzinny Wincentego Witosa, tzw. Stary Dom	Wierzchosławice	A-1425/M z 2015-12-23	1820 - 1830
6.	kościół parafialny pw. Matki Boskiej Pocieszenia	Wierzchosławice	A-254 z 1985-06-26	1818 r.
7a.	pomnik	Wierzchosławice	A-1339/M z 2013-04-19	1915 - 1916
7b.	pomnik centralny	Wierzchosławice	A-1339/M z 2013-04-19	1915 - 1916

L.p.	Obiekt	Miejscowość	Nr rejestru/ data wpisu	Datowanie
7c.	cmentarz wojenny nr 215 z I wojny światowej	Wierzchosławice	A-1339/M z 2013-04-19	1915 - 1916
7d.	ogrodzenie	Wierzchosławice	A-1339/M z 2013-04-19	1915 - 1916
8.	Kaplica cmentarna	Wierzchosławice	A-1424/M z 05.12.2014	XIXw.
9.	stanowisko archeologiczne	Łętowice	A-312 z 1987-09-18	epoka żelaza

źródło: opracowanie własne na podstawie <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/> oraz Wojewódzkiego Rejestru Zabytków

### 2. Obiekty wpisane do Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków .

Wykaz Gminnej Ewidencji Zabytków, obejmuje 514 obiektów, ich wykaz stanowi załącznik nr 1 do Tomu I niniejszego opracowania. Gminna Ewidencja Zabytków ma charakter zbioru otwartego i podlega sukcesywnym zmianom i aktualizacji. Wojewódzka Ewidencja Zabytków dla obszaru Gminy Wierzchosławice, została przekazana przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Krakowie Delegatura Tarnów pismem: DT-V.5135.53.2021.EB.TS z dnia 16.08.2021r. i stanowi załącznik nr 2 do Tomu I.

Wszelkie działania inwestycyjne w ich obrębie ewidencjonowanych zabytków, wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską.

### 3. Stanowiska archeologiczne.

W obszarze Gminy zgodnie z udostępnionymi materiałami znajduje się 128 stanowisk archeologicznych (z czego 25 to stanowiska archiwalne bez wskazanej lokalizacji.)

### Stanowiska archeologiczne w Gminie Wierzchosławice.

Miejscowość	Liczba stanowisk	Uwagi
Wierzchosławice	29	<i>brak lokalizacji 1 stanowiska</i>
Łętowice	25	<i>brak lokalizacji 1 stanowisk</i>
Bobrowniki Małe	20	
Mikołajowice	2	<i>brak lokalizacji 1 stanowisk</i>
Rudka	15	
Komorów	7	<i>brak lokalizacji 7 stanowisk</i>
Bogumiłowice	7	<i>brak lokalizacji 1 stanowiska</i>
Gosławice	6	
Kępa Bogumiłowicka	0	
Ostrów	17	<i>brak lokalizacji 14 stanowisk</i>
Sieciechowice	0	
	<b>128</b>	<b><i>Brak lokalizacji 25 stanowisk</i></b>

Na rysunku „kierunków” zostały oznaczone wszystkie zidentyfikowane i określone stanowiska archeologiczne. Ich szczegółowe zestawienie znajduje się w Tomie I.

Wszelkie działania inwestycyjne w ich obrębie, wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską.

Spis stanowisk archeologicznych ma charakter zbioru otwartego i podlega sukcesywnym zmianom i aktualizacji.

Przyjęty Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Gminy Wierzchosławice na lata 2014–2017 jest podstawowym dokumentem stanowiącym pełną dokumentację historii i dziedzictwa kulturowego gminy. Zostały w nim określone podstawowe zasady ochrony oraz inicjowania, finansowania, wspierania i koordynowania prac z dziedziny ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego oraz upowszechniania i promowania dziedzictwa kulturowego.

Niniejsze studium podtrzymuje obowiązek i zasady ochrony wszystkich obiektów zabytkowych położonych w obszarze gminy Wierzchosławice zgodnie z przyjętym „Gminnym Programem Opieki nad Zabytkami w Gminie Wierzchosławice”, w tym dotyczących

- objęcia stałą ochroną wszystkich zespołów zabytkowych oraz pojedynczych obiektów i elementów zabytkowych, które z racji posiadanej rangi historycznej i wartości winne zostać zachowane dla następnych pokoleń,
- objęcia stałą ochroną miejsc upamiętniających ważne wydarzenia historyczne,
- uzupełniania i korygowania gminnej ewidencji obiektów zabytkowych i innych dokumentacji historycznych,
- właściwego wykorzystania obiektów zabytkowych w dostosowaniu do aktualnych potrzeb w sposób nie kolidujący z ich charakterem i nie stanowiący zagrożenia dla konstrukcji i substancji kulturowej,
- zachowania naturalnego otoczenia obiektów zabytkowych, tj. zarówno terenów zainwestowanych jak i zieleni towarzyszącej,
- przestrzegania zasad ochrony stanowisk archeologicznych zgodnie z ustalonymi przepisami odrębnymi stanowiącymi uwarunkowania dla inwestowania w rejonie ich występowania.

## 5. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### 5.1. KOMUNIKACJA

Układ podstawowy sieci dróg w obszarze Gminy Wierzchosławice stanowią: drogi krajowe, drogi wojewódzkie oraz drogi powiatowe. Nadrzędną rolę komunikacyjną pełni przebiegająca południową stroną gminy droga krajowa- autostrada A4 Kraków – Tarnów – Przemyśl (międzynarodowa E40) wraz z węzłem autostradowym "Tarnów-Zachód" Południowym krańcem gminy przebiega droga krajowa nr 94. Przez centrum Wierzchosławic, w kierunku północnym przebiega droga wojewódzka nr 975 Dąbrowa Tarnowska – Wojnicz – Dąbrowa koło Nowego Sącza (8 km w gminie), pełniąca w obszarze gminy Wierzchosławice rolę podstawową oraz droga wojewódzka nr 973 Busko-Zdrój – Wierzchosławice.

Ponadto obszar gminy przecinają drogi powiatowe:

- Nr K1346 Tarnów – Wierzchosławice
- Nr K1343 Niwka – Bobrowniki Małe
- Nr K1344 Wierzchosławice – Komorów – Rudka
- Nr K1347 Mikołajowice – Bogumiłowice
- Nr K1349 Wierzchosławice – Dwudniaki
- Nr K1348 Łętowice – Szujec – Wierzchosławice
- Nr K1342 Ostrów – Radłów

Układ uzupełniający stanowią drogi gminne.

Obszar gminy obsługiwany jest linią kolejową magistralną nr 91 Kraków-Medyka-granica państwa, z centralnie usytuowaną stacją kolejową w Bogumiłowicach. Linia kolejowa nr 91 stanowi linię kolejową o znaczeniu państwowym i w odniesieniu do obszarów przyległych do tych linii niezbędne jest spełnianie wymagań wynikających z przepisów mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa kolejowego.

#### **Główne cele polityki komunikacyjnej koncentrują się na:**

- zapewnieniu mieszkańcom gminy dogodnej dostępności do celów ich podróży i do ich miejsc zamieszkania w akceptowanych standardach podróżowania przy jednoczesnej minimalizacji transportochłonności układu komunikacyjnego,
- eliminacji bądź łagodzeniu uciążliwości funkcjonalnych i środowiskowych powstających w wyniku rozbudowy tego układu,
- wykorzystaniu położenia gminy w stosunku do układu dróg ponadregionalnych dla aktywizacji gospodarczej terenów gminy.

W zakresie komunikacji realizacja polityki gminy wymaga podjęcia, bądź kontynuacji działań i współdziałań dotyczących:

- realizacji połączenia węzła autostrady A4 w Wierzchosławicach ze strefą Aktywności Gospodarczej w Tarnowie;
- realizacji inwestycji połączenia węzła autostrady A4 w Wierzchosławicach z DW975 wraz z budową obwodnic Wierzchosławic, Łętowic (poprzez wybór wariantu przebiegu trasy);
- sukcesywnej modernizacji i rozbudowy sieci dróg lokalnych i dojazdowych na terenie całej gminy w nawiązaniu do istniejącego układu drogowego;
- współdziałania przy modernizacji i rozbudowie sieci dróg ponadgminnych, w tym drogi krajowej, dróg wojewódzkich i dróg powiatowych;
- sukcesywnej realizacji brakujących powiązań wewnętrznych;
- sukcesywnej realizacji parkingów w sąsiedztwie ośrodków handlowych, usługowych i atrakcyjnych pod względem turystycznym, w tym zespołu parkingowego w sąsiedztwie stacji kolejowej w Bogumiłowicach;

- podwyższenia standardu funkcjonalnego i stanu bezpieczeństwa na drogach, poprzez sukcesywną realizację chodników dla pieszych na obszarach zabudowy oraz przebudowę miejsc szczególnie niebezpiecznych, (w tym wyznaczanie przejść dla pieszych z sygnalizacją świetlną);
- realizacji sieci niezależnych od układu drogowego tras rowerowych;
- poprawy standardu podróżowania zbiorową komunikacją autobusową i mikrobusową w zakresie optymalizacji ilości i rozkładu kursów, jakości taboru oraz budowy zatok i wiat przystankowych;
- utrzymania i realizacji nowych szlaków turystycznych pieszych i rowerowych w celu udostępniania ciekawych krajobrazowo części gminy.

## 5.2. GOSPODARKA WODNO – ŚCIEKOWA

Na terenie gminy Wierzchosławice gminnym systemem zaopatrzenia w wodę zarządza spółka Wodociągi Wierzchosławickie Sp. z o.o. Prowadzi działalność z zakresu poboru, uzdatniania i dostarczania wody, odprowadzania ścieków, letniego i zimowego utrzymywania dróg gminnych i terenów zielonych oraz wykonywaniem przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych.

W dniu 28.12.2017 Rada Gminy Wierzchosławice przyjęła uchwałę Nr XLIII/266/2017 w sprawie uchwalenia Wieloletniego Planu Rozwoju i Modernizacji Urzędzeń Wodociągowych i Urzędzeń Kanalizacyjnych na lata 2017- 2022.

Uchwałą nr XXXI/215/2020 Rady Gminy Wierzchosławice z dnia 30 grudnia 2020 roku w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Wierzchosławice, został określony zasięg aglomeracji „Wierzchosławice”.

### 5.2.1. Zaopatrzenie w wodę

Sieć wodociągowa jest systematycznie rozbudowana, w 2019 r. długość czynnej sieci rozdzielczej wynosiła 97,8 km. W przeliczeniu na jednostkę powierzchni gminy, długość sieci rozdzielczej w 2019 r. wynosiła 130,1 km/100 km<sup>2</sup>. W 2019r. aktywnych było 2 758 przyłączy wodociągowych do budynków mieszkalnych. Na koniec 2018r. 91,5% mieszkańców gminy korzystało z sieci wodociągowej. Daje to gminie 6-te miejsce w powiecie i 59-te w województwie pod względem dostępności.

Woda pozyskiwana jest z ujęcia wody w Kępie Bogumiłowickiej, z 11-tu studni głębinowych zlokalizowanych w międzywalu Dunajca, dla których ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej. Decyzją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Krakowie ustanowione zostało w Wierzchosławicach nowe ujęcie wody podziemnej z 5-ciu studni wraz z strefą ochronną obejmująca tereny ochrony bezpośredniej.

**Jako podstawowy kierunek działań w zakresie zaopatrzenia w wodę mieszkańców gminy- ustala się utrzymanie, rozbudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń oraz realizację nowych sieci i urządzeń dla zapewnienia odpowiedniej ilości dostarczanej wody o wysokich parametrach jakościowych oraz zwiększenia niezawodności jej dostaw i obniżenie strat wody na sieciach.**

Głównym zadaniem w zakresie zaopatrzenia w wodę mieszkańców jest rozbudowa istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę, poprzez budowę nowych ujęć oraz modernizację istniejących sieci; wskazane jest prawidłowe gospodarowanie zasobami wód, w tym ich ochrona przed nadmierną eksploatacją oraz ochrona przed ich zanieczyszczeniem. Ponadto konieczne jest obniżenie strat wody na sieci oraz

zwiększenie stopnia niezawodności pracy systemów wodociągowych obsługujących mieszkańców gminy.

Gmina sukcesywnie prowadzi prace realizacyjne i projektowe rozbudowy sieci wodociągowej na terenie Gminy Wierzchosławice w celu jej uporządkowania, usprawnienia i rozbudowy systemu, w tym o zewnętrzne źródła wodociągowe.

Stan jakości wody w wodociągu na bieżąco kontrolowany jest przez Stację Sanitarно - Epidemiologiczną w Tarnowie. Na terenach nieobjętych zasięgiem wodociągów mieszkańcy korzystają z indywidualnych studni i wodociągów lokalnych.

### 5.2.2. Odprowadzenie ścieków

Głównym kierunkiem działań gminy w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków jest realizacja systemu kanalizacji zbiorczej sanitarnej zakończonej urządzeniami oczyszczającymi o bardzo wysokim stopniu redukcji zanieczyszczeń.

Sieć kanalizacyjna jest silnie rozbudowana, w 2019r. długość czynnej sieci kanalizacyjnej wynosiła 185,2 km. W przeliczeniu na jednostkę powierzchni gminy, długość sieci rozdzielczej w 2019 r. wynosiła 246,4 km/100 km<sup>2</sup>. W 2019r. aktywnych było 2 698 przyłączy kanalizacyjnych do budynków mieszkalnych. Na koniec 2018r. 88,6% mieszkańców gminy korzystało z sieci kanalizacyjnej. Daje to gminie 1-sze miejsce w powiecie i 11-te w województwie, pod względem dostępności.

Gmina Wierzchosławice nie posiada własnej oczyszczalni ścieków. Ścieki odbierane są od mieszkańców poprzez system kolektorów, przepompowni ścieków do oczyszczenia w Zakładzie Oczyszczania Ścieków zlokalizowanym przy ul. Czystej 14 w Tarnowie

**Jako podstawowy kierunek działań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków w obszarze gminy - ustala się utrzymanie, rozbudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń oraz realizację nowych sieci i urządzeń dla zapewnienia odpowiedniej dostępności do sieci oraz zwiększenia niezawodności jej funkcjonowania.**

Gmina sukcesywnie prowadzi prace realizacyjne i projektowe rozbudowy sieci kanalizacyjnej na terenie wszystkich miejscowości w celu jej uporządkowania i rozbudowy systemu kanalizacji.

### 5.3. ELEKTROENERGETYKA

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbiorców zlokalizowanych na terenie Gminy Wierzchosławice odbywa się za pośrednictwem głównych punktów zasilania (GPZ) 110/15/6 kV Dunajcowa oraz częściowo z GPZ 110/15 kV Biadoliny. Z w/w stacji jedynie stacja Dunajcowa zlokalizowana jest w granicach administracyjnych gminy.

Na obszarze Gminy zlokalizowana jest istniejąca sieć dystrybucyjna energii elektrycznej, będąca na majątku i pozostająca w eksploatacji TAURON Dystrybucja S.A. oddział w Tarnowie:

- linia napowietrzna i kablowa wysokiego napięcia WN- 110kV
- linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia SN- 15 kV
- stacje transformatorowe SN/nN
- stacje transformatorowe WN/SN

Stacje transformatorowe zaopatrywane są w energię elektryczną przez infrastrukturę należącą do Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A., w Radomiu, które administrują istniejącymi przesyłowymi liniami elektroenergetycznymi najwyższych napięć:

- linia 400 kV relacji Tarnów – Połaniec,
- linia 400 kV relacji Rzeszów- Skawina.

Sieć średniego i niskiego napięcia ma charakter napowietrzno – kablowy (na

obszarach gminy o zwartej zabudowie sieć wykonana jest jako kablowa). Układ sieci pozwala na wzajemne rezerwowanie poszczególnych ciągów liniowych.

**Jako podstawowy kierunek działań w zakresie elektroenergetyki w obszarze gminy - ustala się utrzymanie, rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń oraz realizację nowych sieci i urządzeń dla zapewnienia odpowiedniej ilości dostarczanej energii elektrycznej o wysokich parametrach jakościowych oraz zwiększenia niezawodności jej dostaw.**

Przewidywany wzrost zapotrzebowania na energię elektryczną może być pokryty w oparciu o istniejący rozbudowany i modernizowany układ sieciowy.

Główny nacisk w programie z zakresu elektroenergetyki winien dotyczyć poprawy jakości obsługi mieszkańców poprzez:

- zapewnienie prawidłowych parametrów jakościowych dostarczanej energii elektrycznej,
- zwiększenie niezawodności dostawy energii elektrycznej,
- zwiększenie nieograniczoności dostawy energii elektrycznej.

Przebieg sieci napowietrznych wymaga zachowania pasów technologicznych znacząco ograniczających zagospodarowanie i zainwestowanie terenów w ich sąsiedztwie, o parametrach określonych w przepisach odrębnych, przedmiotowe strefy zostały wskazane na rysunku studium pn. „*Kierunki zagospodarowania Gminy Wierzchosławice*”.

Przewiduje się możliwość korekty przebiegu linii elektroenergetycznych na kolejnych etapach planistycznych i inwestycyjnych zgodnie z aktualnymi potrzebami na zasadach i zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Studium ustala jedynie zasadę obsługi w energię elektryczną. Uwidocznione na rysunku studium pn. *Kierunki...przebiegi linii energetycznych*, mogą ulegać zmianom nie tylko dotyczącym ich przebiegu, ale również, likwidacji, zmiany sposobu przesyłu np. na kablowy podziemny.

Gmina Wierzchosławice korzysta z odnawialnych źródeł energii (OZE). W miejscowości Wierzchosławice jest zlokalizowana farma fotowoltaiczna (teren oznaczony na rysunku studium pn *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* symbolem EP). Instalacja ta o obecnej mocy 1MW składa się z 4445 szt. modułów fotowoltaicznych. Użytkowanie tego terenu w niniejszym studium jest pozostawione do utrzymania i rozbudowy..

Studium w strefie terenów rolnych i siedliskowych ustala tereny lokalizacji nowych obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem energii wiatrowej) o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wraz ze strefami ochronnymi. Położenie przedmiotowych terenów zostało wskazane na rysunku studium pn. „*Kierunki zagospodarowania Gminy Wierzchosławice*”.

Ponadto w strefie IV, terenów złóż i eksploatacji kruszyw naturalnych, wyznaczono perspektywiczne tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem energii wiatrowej) o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wraz ze strefami ochronnymi, które mogą zaistnieć po zakończeniu eksploatacji złóż, położenie przedmiotowych terenów zostało również wskazane na rysunku studium pn. „*Kierunki zagospodarowania Gminy Wierzchosławice*”.

Należy podkreślić iż na terenie całej gminy istnieje możliwość realizacji obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł (z wyłączeniem energii wiatrowej) o zainstalowanej mocy nie przekraczającej 500 kW, ich lokalizacja nie wymaga wskazania konkretnego terenu na rysunku studium. Podobnie, zgodnie z przepisami odrębnymi istnieje możliwość bez konieczności ustalania lokalizacji w studium realizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, Viz i

nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust.1 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Ponadto w miejscowości Ostrów w międzywalu rzeki Dunajec przewiduje się budowę małej elektrowni wodnej, jej lokalizację również wskazano na rysunku studium pn. „Kierunki zagospodarowania Gminy Wierzchosławice”.

#### 5.4. GAZOWNICTWO

Na terenie Gminy Wierzchosławice występuje infrastruktura gazowa wysokiego ciśnienia:

- gazociąg DN500/700 relacji Sędziszów-Łukanowice,
- gazociąg DN500 relacji Pogórska Wola- Łukanowice (Tworzeń),
- gazociąg DN500 relacji Pogórska Wola- Łukanowice (Skawina),
- gazociąg DN300 relacji Łukanowice-Swarzów z odgałęzieniem DN65 do SRP Wierzchosławice,
- gazociąg DN250 relacji Tarnów Mościce- Łukanowice z odgałęzieniem DN50 do SRP Mikołajowice,
- stacja redukcyjno- pomiarowa Wierzchosławice, na gazociągu DN300 relacji Łukanowice-Swarzów,
- stacja redukcyjno- pomiarowa Mikołajowice, na gazociągu DN250 Tarnów- Mościce-Łukanowice.

Operatorem sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia na terenie Gminy Wierzchosławice jest Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. w Tarnowie, sieci gazowej wysokiego ciśnienia Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Tarnowie.

Sieć gazowa jest systematycznie rozbudowywana, w 2019 r. długość czynnej sieci gazowej wynosiła 134,65 km, z czego 108,86 km to sieć rozdzielcza, a 25,79 km to sieć przesyłowa. Na koniec 2018r. 82,9% mieszkańców gminy korzystało z sieci gazowej. Daje to gminie 2-gie miejsce w powiecie (zaraz po gminie Tarnów) i 25 - te w województwie, pod względem dostępności.

**Jako podstawowy kierunek działań w zakresie zaopatrzenia w gaz w obszarze gminy - ustala się utrzymanie, rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń oraz realizację nowych sieci i urządzeń dla zapewnienia odpowiedniej ilości dostarczanego gazu.**

Aktualnie wszystkie wsie gminy są zgazyfikowane. Przewiduje się utrzymanie dotychczasowych zasad zaopatrzenia w gaz mieszkańców gminy. W miarę potrzeb zakłada się rozbudowę sieci średniego ciśnienia na terenach wsi gminy w miarę poszerzania terenów budowlanych. Warunki zagospodarowania terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i planowanych gazociągów (w tym parametry stref kontrolowanych od sieci gazowej) regulują przepisy odrębne, które winny być uwzględnione przy etapie opracowania planów miejscowych.

Na terenie Gminy Wierzchosławice w obszarze złoża gazu ziemnego (IG GZ6007) położonego w granicach wsi Łętowice-Bogumiłowice funkcjonuje obszar i teren górniczy:

- „Łętowice-1” utworzony Decyzją Ministra Środowiska Nr DGe-4771-9/1761/07/MS z dnia 28.02.2007r. z ostatnią zmianą: Dec. Ministra Środowiska Nr DGK-IV.4771.42.2019GI z dnia 26.08.2019r.
- „Wierzchosławice-2” utworzony Dec. Ministra Środowiska Nr DGK-IV.4771.17.38488/14/BG z dnia 24.09.2014r. z ostatnią zmianą: Dec. Ministra Środowiska z dnia 23.08.2019r. Nr DGK-IV.4771.45.2019.MW.

Na ww. wymienionych terenach i obszarach górniczych znajdują się odwierty eksploatacyjne, odwierty zlikwidowane, gazociągi kopalniane, rurociąg płynu złożowego oraz ośrodki zbioru gazu. W rejonie ich występowania istnieje konieczność zachowania:

- stref wolnych od zabudowy od odwiertów eksploatacyjnych o promieniu  $r=50$  m, a od odwiertów zlikwidowanych  $r=5$  m,
- odległości podstawowych obrysów obiektów terenowych od gazociągów kopalnianych oraz od rurociągów płynu złożowego,
- stref wolnych od zabudowy od urządzeń technologicznych, znajdujących się na ośrodku zbioru gazu.

Ponadto na terenie Gminy Wierzchosławice ustala się możliwość prowadzenia prac poszukiwawczych tj. badań geofizycznych i wierceń oraz budowy infrastruktury technicznej, związanej z poszukiwaniem i eksploatacją złóż ropy naftowej i gazu ziemnego. Ustala się również możliwość budowy nowych urządzeń, rozbudowę, remont lub rozbiórkę istniejących urządzeń i obiektów, związanych z eksploatacją gazu ziemnego.

## 5.5. CIEPŁOWNICTWO

Gmina Wierzchosławice nie posiada sieci ciepłowniczej zasilanej z centralnej kotłowni. Większość budynków zarówno użyteczności publicznej jak i budynki mieszkalne zasilane są ze źródeł indywidualnych, bazujące głównie na paliwie stałym, ostatnio coraz częściej zamienianym na gazowe. Obiekty użyteczności publicznej w 90% ogrzewane są gazem.

Ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego, należy w źródłach ciepła wykorzystywać paliwa czyste ekologicznie. Należy zwiększyć wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. Przewiduje się utrzymanie dotychczasowej indywidualnej zasady zaopatrzenia w ciepło mieszkańców gminy w oparciu o własne oraz lokalne źródła i urządzenia grzewcze, natomiast podstawowym kierunkiem działań jest zmiana medium grzewczego.

**Jako podstawowy kierunek działań w zakresie ciepłownictwa w obszarze gminy - ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.**

Studium ustala tereny lokalizacji obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem energii wiatrowej) o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wraz ze strefami ochronnymi (ustala istniejące, projektowane i perspektywiczne tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wraz ze strefami ochronnymi). Położenie przedmiotowych terenów zostało wskazane na rysunku studium pn. „Kierunki zagospodarowania Gminy Wierzchosławice”.

Należy podkreślić iż na terenie całej gminy istnieje możliwość realizacji obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł (z wyłączeniem energii wiatrowej) o zainstalowanej mocy nie przekraczającej 500 kW, ich lokalizacja nie wymaga wskazania konkretnego terenu na rysunku studium. podobnie, zgodnie z przepisami odrębnymi istnieje możliwość, bez konieczności ustalania lokalizacji w studium realizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VII i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust.1 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.

## 5.6. TELEKOMUNIKACJA

**Jako podstawowy kierunek działań w zakresie telekomunikacji w obszarze gminy - ustala się utrzymuje istniejących obiektów i urządzenia łączności przewodowej i bez-**



## **przewodowej z możliwością ich przebudowy i rozbudowy oraz rozwój nowych systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych.**

Lokalizacja obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych winna uwzględniać ochronę istniejącej zabudowy, w szczególności związanej z pobytem ludzi jak również walory przyrodnicze terenów, w tym krajobrazowe.

### **5.7. GOSPODARKA ODPADAMI**

Gospodarowanie odpadami w gminie Wierzchosławice odbywa się zgodnie z aktualnym Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Małopolskiego na lata 2016-2022. Na terenie gminy Wierzchosławice obowiązuje Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Wierzchosławice, przyjęty uchwałą Nr XXIII/142/2012 Rady Gminy Wierzchosławice z dnia 28 grudnia 2012 r. Zmieniona uchwałą NR XX/142/2020 Rady Gminy Wierzchosławice z dnia 20 marca 2020 r. Wskazuje się w nim działania zmierzające do zapobiegania nadmiernego powstawania odpadów – ograniczania ich ilości oraz ich negatywnego oddziaływania na środowisko.

Na terenie Gminy Wierzchosławice odbiór odpadów komunalnych odbywa się w oparciu o umowę między Gminą Wierzchosławice, która pełni obowiązki w zakresie odbioru i zagospodarowania odpadów komunalnych z nieruchomości a firmami posiadającymi stosowne zezwolenia w zakresie odbierania odpadów komunalnych. Gmina Wierzchosławice korzysta z miejskiego wysypiska śmieci: Składowisko Odpadów Komunalnych w Tarnowie ul. Cmentarna. Na terenie Gminy Wierzchosławice zorganizowano PSZOK - Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych w Wierzchosławicach (działka nr 1662).

Podstawowymi kierunkami działań w tym zakresie jest dalszy rozwój zintegrowanego systemu gospodarki odpadami, rozwój selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, kontynuacja działań w kierunku podwyższania świadomości społecznej obywateli w zakresie gospodarowania odpadami, intensyfikacja odzysku i unieszkodliwiania odpadów, kontynuacja działań w zakresie likwidacji „dzikich wysypisk”. Funkcjonowanie systemu gospodarowania odpadami wymaga stałej kontroli i usprawniania. Dlatego też wskazane jest wdrożenie oraz kontynuowanie monitoringu systemu gospodarki odpadami, według zasad określonych w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz Programie Ochrony Środowiska.

## **6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, przewidziane do realizacji rozmieszczone są na terenie całej gminy i obejmują:

- budowę i modernizację istniejących dróg publicznych oraz urządzeń drogowych,
- budowę nowych i modernizację istniejących systemów infrastruktury technicznej, w tym obiektów i urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę oraz odprowadzenia ścieków,
- budowę nowych, modernizację i utrzymanie istniejących obiektów oświaty - szkół publicznych, przedszkoli, żłobków; obiektów ochrony zdrowia, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo - wychowawczych oraz budynków administracji publicznej i innych obiektów służących mieszkańcom gminy,
- rozbudowę i utrzymywanie istniejących cmentarzy komunalnych.

## 7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Dokument Strategii Rozwoju Województwa „Małopolska 2030”, przyjętej przez Sejmik Województwa Małopolskiego Uchwałą Nr XXXI/422/20 z dnia 17 grudnia 2020 r. oraz uchwalona zmiana Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego przyjęta przez Sejmik Województwa Uchwałą nr XLVII/732/18 26 marca 2018 roku zawierają wytyczne o rozmieszczeniu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w obszarze gminy Wierzchosławice.

Strategia rozwoju województwa jest najważniejszym dokumentem przygotowywanym przez samorząd województwa, określającym cele i priorytety polityki rozwoju, prowadzonej na terenie regionu. W Tomie I niniejszego studium w rozdziale 2.2 określono uwarunkowania wynikające ze Strategii Województwa Małopolskiego „Małopolska 2030” – jako nadrzędny dokument programowy samorządu województwa, strategia jest wdrażana w zakresie przestrzennym przede wszystkim poprzez plan zagospodarowania przestrzennego województwa.

Celem generalnym zagospodarowania przestrzennego województwa małopolskiego jest harmonijne gospodarowanie przestrzenią jako podstawą dynamicznego i zrównoważonego rozwoju województwa, cel ten winien być realizowany zgodnie z pryncypialnymi zasadami zagospodarowania przestrzennego, a najważniejsze z nich to:

- oszczędne gospodarowanie przestrzenią zurbanizowaną i racjonalne jej wykorzystanie;
- oszczędne gospodarowanie zasobami naturalnymi i dbałość o poprawę jakości środowiska;
- zachowanie bioróżnorodności w najcenniejszych obszarach;
- ochrona dziedzictwa przyrodniczo-kulturowego i krajobrazu;
- zmniejszanie ryzyka katastrof naturalnych.

W dokumencie dokonano podziału przestrzeni województwa na obszary *funkcjonalno-krajobrazowe – terytoria*, gmina Wierzchosławice została przydzielona do „Funkcjonalnego obszaru Klin – K3”.

Obszar funkcjonalny *Klin rozwojowy* obejmuje 42 gminy o łącznej powierzchni 3358 km<sup>2</sup>, czyli 22,1 % powierzchni województwa. Mieszka w nim ok. 925 tys. osób (27,5% populacji Małopolski) z czego ludność miejska stanowi 48,6 % ludności obszaru. Jest to ta część województwa, która posiada bogate tradycje przemysłowe, jest silnie zurbanizowana Doświadczająca dynamicznych procesów rozwojowych, skutkujących atrakcyjnością lokalnych rynków pracy. Część wschodnia to pasmo rozwojowe wzdłuż korytarza transportowego autostrady A4 i linii kolejowej E30. Znajdują się na tej osi takie ośrodki jak Bochnia, Brzesko, Wojnicz i Tarnów jako kulminacja. *Klin* dysponuje najlepszą w regionie i konkurencyjną w skali kraju, infrastrukturą transportową i energetyczną, bogatymi tradycjami przemysłowymi, wykwalifikowanymi zasobami ludzkimi oraz nowoczesną bazą przemysłową. Jest to także obszar występowania ważnych gospodarczo surowców naturalnych, w tym kamieni budowlanych i kruszyw budowlanych. Podstawowym wyzwaniem przed jakim stoi ten obszar funkcjonalny, jest przyciągnięcie nowych inwestycji, zwłaszcza w zakresie przemysłu, transportu, logistyki, a tym samym zwiększenia liczby i podniesienia jakości miejsc pracy.

Główne zadanie tego obszaru funkcjonalnego to stwarzanie warunków dla procesów reindustrializacji i przyciągania nowych miejsc pracy, zwłaszcza w przemyśle i logistyce. Oznacza to organizację i budowę nowych parków przemysłowych, technologicznych oraz stref aktywności gospodarczej.

**Niniejsze studium jest zgodnie z rekomendacją zawartą w Planie województwa dotyczącą kształtowania polityki przestrzennej w dokumentach strategicznych i planistycznych gmin i podtrzymuje tezę Iż :**

Obszar „Klina” stanowi idealną lokalizację dla centrów logistycznych i intermodalnych węzłów transportowych – toteż należy dla nich w planowaniu miejscowym tworzyć przestrzenne warunki.

Również w niniejszym studium potrzymane zostały pozostałe istotne działania planistyczne dotyczące:

- zabezpieczenie w lokalnych aktach planistycznych miejsc pod parkingi P+R w rejonach stacji kolejowych,
- dostosowanie sieci dróg lokalnych do potrzeb transportu kolejowego oraz poprawa dostępności węzłów autostradowych,
- wyprowadzenie dróg wojewódzkich poza obręb zwartych terenów zabudowy,
- zwiększenie oferty terenowej parków przemysłowych i SAG-ów,
- wytyczenie terenów pod zorganizowane/wspierane ze środków publicznych budownictwo mieszkaniowe.

## **8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sytuacji jeśli wymagają tego przepisy odrębne, w tym obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości .

W niniejszym studium na terenie gminy nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, działania takie nie zostały zainicjowane stosowną uchwałą Rady Gminy, nie stanowi to jednak bariery w ich dokonywaniu. W przypadku podjęcia inicjatywy scalenia i podziałów nieruchomości należy dokonywać je na zasadach i na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszarem przestrzeni publicznej jest obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych, ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne. W niniejszym studium nie wskazuje się takich obszarów. Niemniej na etapie opracowania konkretnego miejscowego planu może zaistnieć potrzeba wyznaczenia obszaru przestrzeni publicznej, takie działanie nie będzie naruszało ustaleń niniejszego studium. W niniejszym studium wskazano orientacyjnie *obszary koncentracji ośrodków usługowych (ośrodek gminy i ośrodki lokalne)*, w których winne zostać, na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczone obszary przestrzeni publicznych, obejmujące między innymi: ogólnodostępne tereny sportu i rekreacji, place, parki, wydzielone place zabaw i boiska oraz np. tereny koncentracji różnorodnych ogólnodostępnych usług.

Gmina posiada obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>. W obszarze gminy nie wyznacza się obszarów pod tego typu inwestycje.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w studium ustala się ich rozmieszczenie wraz z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. W obszarze gminy Wierzchosławice na konkretnych terenach, oznaczonych na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice*, wyznaczono tereny istniejących, projektowanych i perspektywicznych lokalizacji obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem energii

wiatrowej) o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Wymagana strefa ochronna od urządzeń OZE mieści się w ustalonych na rysunku studium granicach wyznaczonych terenów.

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na terenie gminy obowiązek sporządzenia planu dotyczy terenów rolnych o klasie bonitacyjnej I - III i gruntów leśnych (Is), dla których w niniejszym studium wskazano inny kierunek zagospodarowania niż rolny lub leśny, w tym wyznaczonych jako tereny eksploatacji kruszyw naturalnych PE.

Tereny rolne, dla których należy w ramach sporządzania planu uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolne - za wyjątkiem terenów wyznaczonych jako tereny eksploatacji kruszyw naturalnych - zostały oznaczone na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy* oraz na zamieszczonym poniżej schemacie. Ich szacunkowa wielkość wnosi około 190,9 ha.

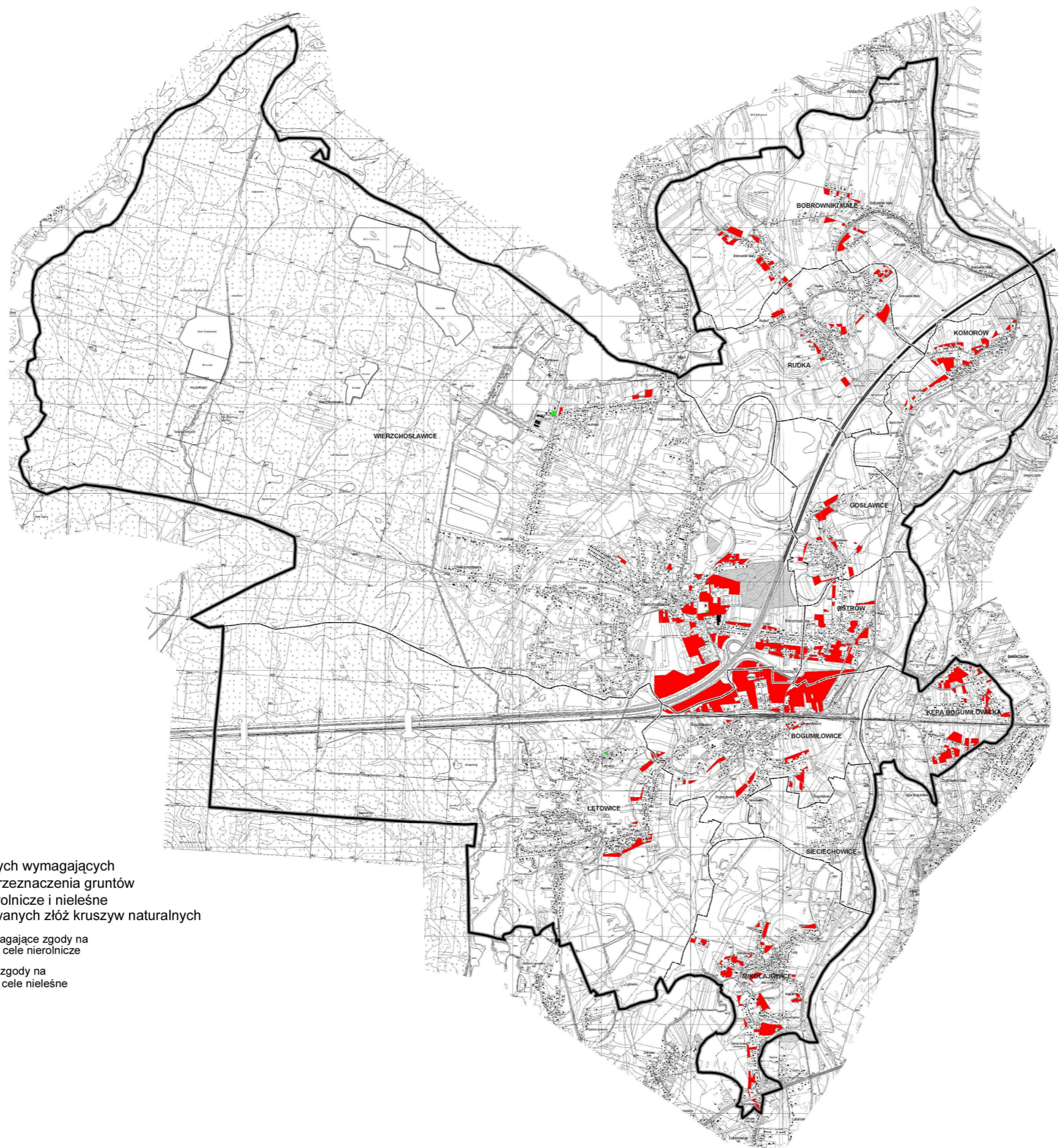
Podobnie tereny lasów, dla których należy w ramach sporządzania planu uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne - za wyjątkiem terenów wyznaczonych jako tereny eksploatacji kruszyw naturalnych - zostały oznaczone na rysunku studium i poniższym schemacie. Ich szacunkowa wielkość wnosi około 4,1 ha.

Należy wyjaśnić iż, grunty rolne klasy I – III i grunty leśne do przekwalifikowania na cele nierolne i nieleśne w związku z ustaleniem na nich terenów eksploatacji kruszyw naturalnych - nie zostały uwidocznione na rysunku studium i poniższym schemacie, gdyż na etapie sporządzania niniejszego dokumentu nie jest możliwe ustalenie zasięgu terenu przyszłej eksploatacji, czasu jej realizacji i czy w ogóle zaistnieje konieczność jej w tym miejscu uruchomienia. Nawet szacunkowe ustalenie ich wielkości może zostać uznane za błędne. Natomiast uzyskanie zgody na ich przekwalifikowanie w procedurze sporządzania planu, którym zostały objęte jest konieczne.



Studium ustala możliwość opracowania miejscowych planów etapami, tym samym wyłączenia z produkcji rolnej będą dokonywane sukcesywnie w granicach terenów objętych opracowaniami. Przewiduje się również możliwość korekty granic terenów do wyłączenia z produkcji rolnej lub leśnej w związku z dopuszczoną w studium tolerancją ustaleń. W takim przypadku konieczne jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne, także dla terenów niewskazanych w niniejszym studium.

W obszarze gminy Wierzchosławice występują tereny zamknięte związane z linią kolejową nr 91 Kraków Główny – Medyka ustalone Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 18 września 2020r. w sprawie ustalenia terenów przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (z późniejszymi zmianami). Przedmiotowe tereny, zgodnie z obligatoryjnym wymogiem zostały oznaczone w części graficznej niniejszego dokumentu studium.

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami dla obszarów, na których utworzono park kulturowy, sporządza się obowiązkowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Gmina do chwili obecnej nie podjęła inicjatywy utworzenia parku kulturowego na jej terenie. Tym samym w obecnej sytuacji nie powstała konieczność sporządzenia planu, niemniej w sytuacji podjęcia przez Gminę uchwały w tym zakresie taki obowiązek powstanie.



Przyrosty terenów budowlanych wymagających uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne z wyłączeniem udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych

-  grunty rolne klas I-III wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze
-  grunty leśne wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne

## 9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Pod względem planistycznym, tylko niewielki obszar gminy posiada obecnie pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wskazaniem jest zwiększenie i objęcie jak największej części obszaru gminy ustaleniami miejscowych planów.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oprócz obligacji ustawowej mogą być opracowane:

- dla obszarów, w których występuje potrzeba rezerwowania terenów pod nowe inwestycje publiczne jak: drogi, uzbrojenie, usługi publiczne, przestrzenie publiczne;
- dla obszarów wymagających przekształceń, uporządkowania i rewitalizacji;
- dla obszarów cennych ze względu na uwarunkowania przyrodnicze, w tym wymagające ochrony;
- dla obszarów cennych ze względu na uwarunkowania kulturowe;
- dla zalesień;
- dla powiększenia terenów przeznaczonych dla nowego zagospodarowania;
- dla terenów, gdzie ze względu na nagromadzenie konfliktów, interesów lub zagrożeń – istnieje potrzeba, poprzez prawo miejscowe, określenia zasad realizacji nowego zagospodarowania.

Niniejsze studium:

- dopuszcza możliwość dowolnego wyznaczania granic terenów do objęcia nowymi miejscowymi planami w zależności od potrzeb;
- nie ustala minimalnej powierzchni terenu objętego nowym planem.

Przy wyznaczaniu obszarów przewidzianych do objęcia nowymi planami miejscowymi oraz w trakcie ich opracowania należy kierować się:

- w terenach o funkcjach mieszkaniowych - zaspokojeniem potrzeb mieszkańców i inwestorów wyrażonych we wnioskach, zapewnieniem ładu przestrzennego, poprzez porządkowanie istniejącego zagospodarowania i podnoszenie standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, komunikacyjną i społeczną oraz stwarzaniem warunków dla komfortowego życia, w tym wprowadzaniem tylko takiego użytkowania uzupełniającego i dopuszczalnego, które nie będzie uciążliwe dla mieszkańców. Nowe tereny zabudowy, w szczególności mieszkaniowej należy udostępniać sukcesywnie, z uwzględnieniem ustalonych zasad i wskaźników określonych w niniejszym dokumencie.
- w terenach o funkcjach usługowych - zaspokojeniem potrzeb mieszkańców i inwestorów w pełny zakres usług o charakterze publicznym i komercyjnym, stworzenie przejrzystej dostępności komunikacyjnej (samochodowej, rowerowej i pieszej), w tym dla niepełnosprawnych, zapewnieniem ładu przestrzennego poprzez tworzenie ich koncentracji oraz przestrzeni publicznych.
- w terenach o funkcjach usługowych związanych ze rekreacją, sportem i wypoczynkiem - zaspokojeniem potrzeb mieszkańców i turystów, w celu stworzenia atrakcyjnych ośrodków wypoczynku, na bazie istniejących, szczególnie cennych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych, które jako priorytet należy chronić przed dewastacją. Tereny te wymagają wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, w tym zwłaszcza rowerową i pieszą.
- w terenach budowlanych obecnie niezainwestowanych - zasadą intensywnego wykorzystania terenów poprzez koncentrację zainwestowania i polepszanie dostępności komunikacyjnej oraz poprzez tworzenie wyraźnego systemu zieleni.

Na etapie sporządzania miejscowych planów należy zgodnie z niniejszym dokumentem objąć ochroną tereny posiadające szczególne walory krajobrazowe i widokowe, dla których maksymalne zachowanie wartości zasobów przyrodniczych, estetycznych i widokowych będzie priorytetem.

## 9.1. DOPUSZCZALNY ZAKRES ZMIAN PRZY OPRACOWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH NIE WYWOŁUJĄCYCH NARUSZANIA ZASAD USTALONYCH W STUDIUM

Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada obowiązek przestrzegania zasady nie naruszania planem ustaleń studium. Dla zachowania przy opracowywaniu projektu planu poprawności formalno-prawnej konieczne jest określenie w studium jak należy interpretować jego ustalenia, aby nie naruszyć jego zasad.

- 9.1.1. Treść tekstu i rysunku studium wyraża kierunki polityki przestrzennej gminy – nie należy traktować jako ścisłe przesądzenie faktycznych granic zainwestowania i użytkowania terenów; dokładne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane etapie sporządzania miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania każdego z terenów, dlatego dopuszcza się możliwość poszerzenia lub zawężenia zasięgu ustalonych w studium terenów, co jest związane także z obligatoryjnym wymogiem opracowania rysunku studium na mapie topograficznej, a rysunku miejscowego planu na mapie zasadniczej. Dlatego też dopuszcza się tolerancję przy ustalaniu zasięgu poszczególnych stref, obszarów i terenów w planie a wyznaczonych na rysunku studium. Korekta zasięgu poszczególnych stref i terenów może być dokonywana pod warunkiem zachowania zasad zrównoważonego rozwoju, określonego w niniejszym studium, a w szczególności w oparciu o zasadę:
- kontynuacji funkcji podstawowej określonej na rysunku studium,
  - integralności zagospodarowania oraz infrastruktury technicznej i drogowej,
  - konieczności realizacji inwestycji celu publicznego,
  - nie rozpraszania zabudowy,
  - tworzenia zwartych zespołów zabudowy,
  - nienaruszalności zasobów kulturowych,
  - nienaruszalności cennych elementów systemu przyrodniczego.
- 9.1.2. Należy uznać, że miejscowy plan nie narusza ustaleń studium w sytuacji poszerzenia lub zawężenia zasięgu ustalonej strefy: urbanizacji, terenów rolnych i siedliskowych, przyrodniczo – leśnej, terenów złóż i eksploatacji kruszyw naturalnych oraz terenów komunikacji i usług logistycznych lub zasięgu poszczególnych terenów oznaczonych na rysunku studium zatytułowanym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* symbolami **M1, M2 i Mx, Mp, MU1, MU2, MU3, U1, U2, U3, UL, RU1, RU2, RUx, PU1, PU2, PU3, PU4, PE, PEc, EP, EPp, US1, US2, US3, USp, KP1, KP2, ZC, ZU1, O, G, E, Ww** oraz lasów i terenów zieleni naturalnej, terenów wód powierzchniowych, terenów rolnych o działki lub ich części bezpośrednio do nich przylegające (to jest posiadające wspólną granicę ewidencyjną). Poszerzenie to nie może być większe niż 30m (liczone od osi linii ustalonej na rysunku studium).
- 9.1.3. Zasady tolerancji nie można stosować do zasięgu ustalonych przepisami odrębnymi przebiegu granic obszarów objętych ochroną konserwatorską (np. granic strefy ochrony konserwatorskiej, terenów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, terenów i obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, stanowisk archeologicznych, itp.).
- 9.1.4. Zasady tolerancji nie można stosować do zasięgu stref na obszarach objętych ochroną przyrody ustalonych w przepisach odrębnych (np. granic rezerwatu, granic obszaru Natura 2000, Obszaru Krajobrazowego Chronionego, pomników przyrody ożywionej i nie ożywionej, itp.).
- 9.1.5. Zasady tolerancji nie mogą być zastosowane dla obszarów na których występują szczególne formy ochrony przyrody i może nastąpić pogorszenie stanu środo-

wiska np.: dla pasów terenu 40m od linii brzegu rzeki Kisieliny, 10m od linii brzegów rzek i naturalnych zbiorników wodnych oraz nie mogą dotyczyć obszarów na których obowiązują zakazy likwidowania i niszczenia zadrzewień, itp.

- 9.1.6. Należy uznać, że miejscowy plan nie narusza ustaleń niniejszego studium zawartych w części opisowej i graficznej - w sytuacji, gdy sporządzany plan będzie zawierać dane aktualne na dzień jego sporządzania (w tym wypadku inne niż w niniejszym dokumencie studium), ale zgodne z danymi zawartymi w obowiązujących na dzień sporządzania planu dokumentach (np. w zaktualizowanym Planie zagospodarowania województwa małopolskiego, Strategii i w innych dokumentach itp.). Zaktualizowane dane mogą dotyczyć nowych terenów lub innego zasięgu obszarów objętych ochroną zasobów środowiska przyrodniczego, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego (np. granic i położenia: stref ochrony konserwatorskiej, obiektów wpisanych do rejestru zabytków, terenów i obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, stanowisk archeologicznych, obszarów Natura 2000, pomników przyrody, granic złóż, granic korytarzy ekologicznych, ujęć wód wraz ze strefami ochrony, itp.).
- 9.1.7. Przedstawione na rysunku studium przebiegi tras komunikacyjnych określają zasadę obsługi terenu. Szczegóły ich przebieg oraz ich zajętość terenową określi miejscowy plan. Warunkiem nie naruszania ustaleń studium jest utrzymanie określonej zasady ich przebiegu. Należy przez to rozumieć, że w opracowanym miejscowym planie istnieje możliwość realizacji nowych odcinków dróg publicznych nieustalonych na rysunku studium oraz dopuszcza się możliwość zmiany przebiegu lub zaniechanie realizacji drogi ustalonej na rysunku studium - pod warunkiem utrzymania połączenia drogowego pomiędzy danymi terenami - to jest utrzymania określonej zasady obsługi terenów (tj. zapewnienia ustalonej dostępności komunikacyjnej tych terenów). Tereny tzw. „zwolnione” uzyskują funkcję ustaloną na terenach dotychczas sąsiadujących (poprzez „włączenie”).
- 9.1.8. Przedstawione na rysunku studium przebiegi sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacje związanych z nimi urządzeń - są orientacyjne, niemniej obrazują zasadę obsługi terenu w media. Warunkiem nie naruszania ustaleń studium jest utrzymanie określonej zasady ich przebiegu i lokalizacji urządzeń z nimi związanych, co oznacza, że przebiegi i lokalizacje mogą być zmieniane, lecz nie mogą być sprzeczne z ustaloną w studium zasadą (podobnie jak zasada układu komunikacyjnego). Tereny tzw. „zwolnione” uzyskują funkcję ustaloną na terenach dotychczas sąsiadujących (poprzez „włączenie”).
- 9.1.9. Przedstawiony na rysunku studium zasięg poszczególnych terenów np. terenów o przeważającej funkcji mieszkaniowej - określa docelowy kierunek zagospodarowania, który będzie realizowany w dalekim horyzoncie czasowym np. do 2050r. Dlatego, należy uznać, że miejscowy plan nie narusza ustaleń studium w sytuacji częściowego konsumowania ustaleń studium, pod warunkiem, że pozostanie pełna możliwość realizacji przeznaczenia, w sposób zgodny z ustalonym w studium dla nieskonsumowanej części.
- 9.1.10. Należy uznać, że miejscowy plan nie narusza ustaleń studium w sytuacji, gdy przedstawione w studium strefy techniczne i kontrolowane od sieci i urządzeń infrastruktury w planie zostaną uaktualnione na podstawie przepisów odrębnych, zmian norm obowiązujących na dzień przyjęcia niniejszego dokumentu lub w związku ze zmianą ich przebiegu, zmianą lokalizacji urządzeń, w tym modernizacją na kablowe, podziemne lub ich likwidacją.
- 9.1.11. Przeznaczenie podstawowe, uzupełniające lub dopuszczalne określone w części tekstowej studium dla poszczególnych terenów, może zostać w opracowywanych planach stosowane wymiennie (np. na terenach wyznaczonych w studium o przeważającej funkcji mieszkaniowej M1 - w planie – na uzasadnionej potrzebie części można wydzielić teren, w którego funkcją podstawową będą np. usługi).



- 9.1.12. W przypadku, gdy wskaźniki określone w obowiązujących planach miejscowych są inne, niż wskazane w studium, dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach dopuszcza się ich utrzymanie na poziomie określonym w tych planach.
- 9.1.13. Należy uznać, że miejscowy plan nie narusza ustaleń studium w sytuacji gdy będzie on podtrzymywał ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz utrzymywał ważność uzyskanych zgód na wyłącznie gruntów z pod produkcji rolnej lub leśnej, pod warunkiem, iż nie narusza to obowiązujących przepisów odrębnych.
- 9.1.14. Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów, których istniejące zagospodarowanie przekracza określone w studium parametry i wskaźniki, mogą ustalić je zgodnie ze stanem istniejącym pod warunkiem, iż nie narusza to przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń studium, w szczególności ustaleń dotyczących celów i kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w polityce przestrzennej gminy.
- 9.1.15. Należy uznać, że miejscowy plan nie narusza ustaleń studium w sytuacji, gdy ustalone w studium graniczne parametry i wskaźniki urbanistyczne zostaną w planie miejscowym skorygowane o max. 20%, za wyjątkiem ustalonych wysokości zabudowy oraz dopuszczalnych gabarytów dachów, w tym ich spadków, które nie mogą być zmienione, przy czym dopuszcza się w planach miejscowych ustalenie tolerancji przy określaniu wysokości budynków do 2m w przypadku przebudowy dachu. Zastosowanie zawyżonych lub zaniżonych parametrów i wskaźników urbanistycznych musi być uzasadnione np. szczególnymi uwarunkowaniami wynikającymi z istniejącego zainwestowania lub położenia, konfiguracją terenu, realizacją celu publicznego itp.
- 9.1.16. Uznaje się, że przywoływane w tekście ustaleń Studium „obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego” to plany obowiązujące na dzień wejścia w życie niniejszego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
- 9.1.17. Wyznaczone w niniejszym studium *obszary koncentracji usług* mają charakter orientacyjny, w opracowywanym planie ich granice winne zostać uszczegółowione, poszerzone, zmniejszone lub po rozeznaniu przeniesione w inne miejsce, ale w obszarze danej miejscowości.
- 9.1.18. Uznaje się, że na planszy zatytułowanej *Kierunki...* kolor obrazuje podstawowy kierunek rozwoju poszczególnych terenów, oznaczenie literowe umieszczone na większych enklawach i obszarach jedynie uzupełnia to oznaczenie.

## **10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

1. Dla utrzymania i rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej zaleca się ochronę gleb:
  - o najwyższych wartościach bonitacji z udziałem klas I-III poprzez nie wprowadzanie i ograniczenie rozwoju zabudowy i zainwestowania (zwłaszcza na zwartych kompleksach użytkowanych rolniczo),
  - poprzez dostosowanie, utrzymanie i rozwój odpowiedniego kierunku upraw,
  - ochronę gruntów rolnych stanowiących element tożsamości rolniczego krajobrazu, gruntów rolnych stanowiących elementy ekspozycji czynnej krajobrazu (stanowiące np. przedpola widokowe, otwarcia itp.) oraz stanowiących korytarze ekologiczne,
  - wprowadzanie możliwości użytkowania terenów rolnych w kierunku rekreacyjnym, turystycznym, związanym z tradycją rolniczą, np. zagospodarowania obszaru do tych celów, bez możliwości realizacji kubatury lub prowadzenia działalności w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej.
2. Dla realizowania celów związanych ze zwiększeniem efektywności wykorzystania rolniczej przestrzeni produkcyjnej w obszarze gminy niezbędnym jest:
  - zorganizowanie rynku rolnego,

- szersze wprowadzanie nowych form gospodarowania jak agroturystyka, turystyka wiejska czy proekologiczny sposób produkcji (dotyczy szczególnie cennych obszarów przyrodniczo – krajobrazowych i jest związane z działaniami zachowawczymi),
  - opracowanie programu przeciwdziałania erozji gleb oraz rekultywację terenów zdegradowanych,
  - transformacja użytków rolnych,
  - prowadzenie konsekwentnej polityki rolnej dla stworzenia właściwych warunków ekonomicznych związanych z osiągnięciem opłacalności gospodarowania rolniczego,
  - wsparcie wysokiej jakości produkcji rolnej wytwarzanej lokalnie i tradycyjnymi metodami, odpowiednio certyfikowanej miejscem pochodzenia i sposobem produkcji,
  - wsparcie zakładania sadów i winnic, zwiększania ich powierzchni z możliwością otwarcia dla ruchu turystycznego,
  - rozwijanie pszczelarstwa na obszarach wolnych od chemicznych środków ochrony.
3. Kierunkami działań dążącymi do racjonalnego wykorzystania gleb oraz zapewnienia im właściwej ochrony są:
- prowadzenie właściwej struktury zagospodarowania przestrzennego (zagospodarowywanie gruntów o niskiej przydatności rolnej, zalesianie),
  - dostosowanie do naturalnego biologicznego potencjału gleb kierunków i intensywności produkcji,
  - ochrona oraz wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych spełniających rolę przeciwoerozyjną i wodochronną oraz zadarnionych pasów spływów wód powierzchniowych i zadrzewień na linii spływu wód,
  - kształtowanie struktury upraw przeciwdziałającej erozji i pogarszaniu się jakości gleb oraz przeciwdziałanie zakwaszaniu,
  - upowszechnienie zasad dobrej praktyki rolnej,
  - zapobieganie zanieczyszczeniu gleb środkami ochrony roślin; przeciwdziałanie degradacji chemicznej poprzez ochronę powietrza i wód powierzchniowych,
  - regulacja stosunków wodnych na gruntach nadmiernie wilgotnych lub nadmiernie suchych,
  - intensyfikacja działań dla propagowania zachęt i zasad dla rozwoju rolnictwa proekologicznego,
  - zrehabilitowanie gleb zdegradowanych w kierunku rekreacyjno – wypoczynkowym,
  - właściwe kształtowanie ekosystemów rolnych z wykorzystaniem otaczających je systemów naturalnych i ich zdolności do autoregulacji.
4. Polityka przestrzenna w odniesieniu do rolniczej przestrzeni produkcyjnej i leśnictwa winna obejmować działania wspierające - poprzez lokalne instrumenty prawne (np. plany miejscowe, uchwały należące do kompetencji gminy) oraz sprzyjać podejmowanym inicjatywom gospodarczym lokalnego społeczeństwa. Za celowe należałoby uznać podjęcie prac nad inwestycją Scalenia gruntów które może stanowić narzędzie przebudowy struktury przestrzennej obszarów wiejskich.
5. Istniejące na terenie gminy obszary leśne wymuszają podjęcie zdecydowanych działań ochronnych istniejących zasobów w celu zachowania ich funkcji (przyrodniczej i gospodarczej) oraz działań zmierzających do zwiększenia lesistości gminy. Zasadniczym kierunkiem w ramach gospodarki leśnej jest ograniczenie do niezbędnego minimum przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne. W przypadku konieczności przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne zaleca się przy-

mowanie rozwiązań w jak najmniejszym stopniu ingerujących w lasy i naruszających zwartość kompleksów.

Zadania ekologiczne prowadzące do realizacji tego kierunku działania to:

- opracowanie i wdrożenie planu zwiększenia lesistości,
  - prowadzenie zalesiania jako działań stabilizujących obszary zagrożone erozją lub ruchami masowymi,
  - zalesianie leżących odłogiem oraz słabych bonitacyjnie użytków rolnych,
  - stworzenie systemu zachęcającego do zalesiania,
  - wprowadzenia takiej organizacji ruchu turystycznego i urzędzeń turystycznych w lasach, aby turystyka i rekreacja nie kolidowały w spełnianiu przez lasy funkcji ekologicznych i produkcyjnych.
6. W lasach, dla których obowiązują plany urządzenia lasu, uproszczone plany urządzenia lasu lub inwentaryzacje lasu, gospodarka powinna być prowadzona zgodnie ze wskazaniami gospodarczymi ww. dokumentów, przy szczególnym uwzględnieniu kategorii lasu oraz z zachowaniem wartości przyrodniczych i krajobrazowych.
7. Zaleca się zagospodarowanie lasów w kierunku rekreacyjnym w porozumieniu z ich zarządcami i przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi, regulującymi zasady zagospodarowania terenów leśnych, np. budowę i rozwój szlaków turystycznych, ścieżek pieszych i rowerowych, realizację miejsc odpoczynku i rekreacji oraz innych obiektów sprzyjających rozwojowi ruchu turystycznego.

## **11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

### **11.1. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI**

Na obszarze Gminy Wierzchosławice Dunajec i Ulga są chronione wałami przeciwpowodziowymi. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wskazane na mapach zagrożenia i ryzyka powodziowego (ISOK) leżą w międzywałiu Dunajca i Ulgi. W Bobrownikach Małych oraz Rudce wyznaczono obszary narażone na zalanie w wariantcie zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Na rysunkach studium zostały oznaczone zasięgi:

- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
- obszarów zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);

W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią. I wszelka działalność inwestycyjna w tych obszarach musi być z nimi zgodna. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - obowiązuje całkowity zakaz zabudowy i nie wyznacza się terenów budowlanych. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie Q1% (raz na 100 lat); obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem terenów, które zostały zainwestowane i zabudowane na podstawie wydanych decyzji administracyjnych. Na w/w terenach wszelką działalność inwestycyjną należy prowadzić ze świadomością możliwości wystąpienia zalania, obecni użytkownicy oraz przyszli inwestorzy, winni podjąć działania zmierzające do zredukowania ewentualnych strat materialnych i niematerialnych związanych z inwestycjami lokalizowanymi na w/w obszarze.

Teren gminy jest chroniony przed powodzią systemem wałów przeciwpowodziowych, zostały one oznaczone na rysunku studium pn. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” wraz z zabezpieczającą 50 metrową strefą ochronną wałów przeciwpowodziowych, w której obowiązują znaczące ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania określone w przepisach odrębnych.

Środkami planistycznymi, problem zagrożeń powodziowych może zostać ograniczony poprzez:

- określenie na podstawie aktualnych danych zasięgu terenów zagrożonych zalaniem,
- wyłączenie lub znaczne ograniczenie możliwości zabudowy wskazanych terenów zagrożonych,
- konieczność sporządzania i aktualizacji baz danych dotyczących terenów zagrożonych i podawaniu do publicznej informacji ich lokalizacji.

Zabezpieczenie terenu środkami technicznymi (obwałowania, przepusty odpowiedniej wielkości w przebiegu dróg itp.), wiąże się z wykonaniem opracowań specjalistycznych przy udziale samorządów i instytucji państwowych odpowiedzialnych za ochronę przed powodzią oraz łączy się z odpowiednimi środkami finansowymi przy możliwości wykorzystania funduszy pomocowych.

Powyższe zagadnienia, dotyczące ochrony przed powodzią, zgodnie z obowiązującymi zakazami, nakazami, ograniczeniami i dopuszczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych winny być szczegółowo analizowane, a następnie wprowadzane do sporządzanych opracowań planistycznych. Na etapie opracowania projektów miejscowych planów postuluje się wprowadzenie zakazu realizacji nowych obiektów budowlanych na terenach bezpośrednio przylegających do cieków obejmujących pasy terenu o szerokości ok. 5m od górnej krawędzi koryta cieku.

## **11.2. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

W obrębie Gminy Wierzchosławice nie występują znaczące zagrożenia geologiczne, w tym obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

## **12. OBSZARY LUB OBIEKTY DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

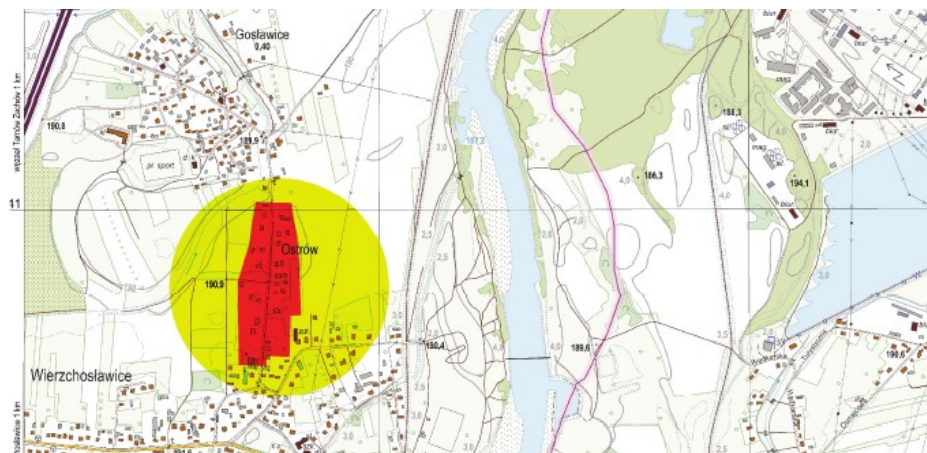
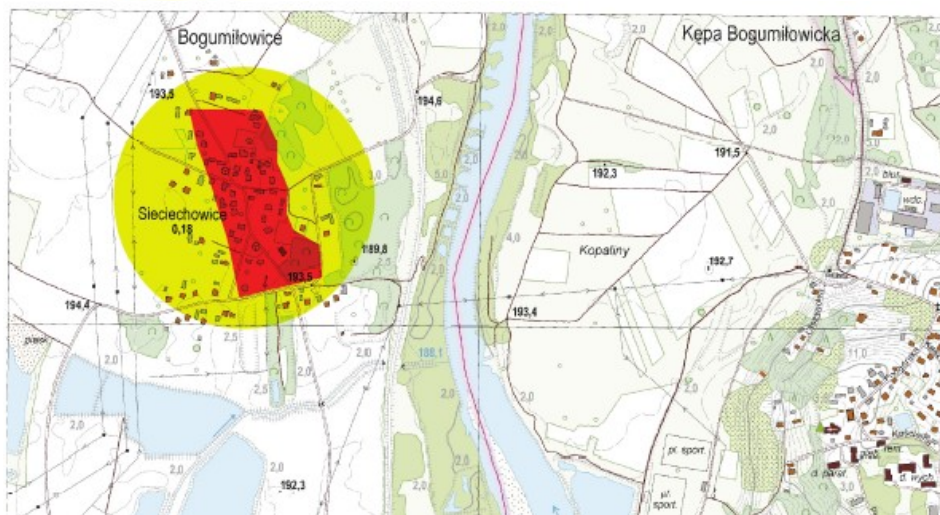
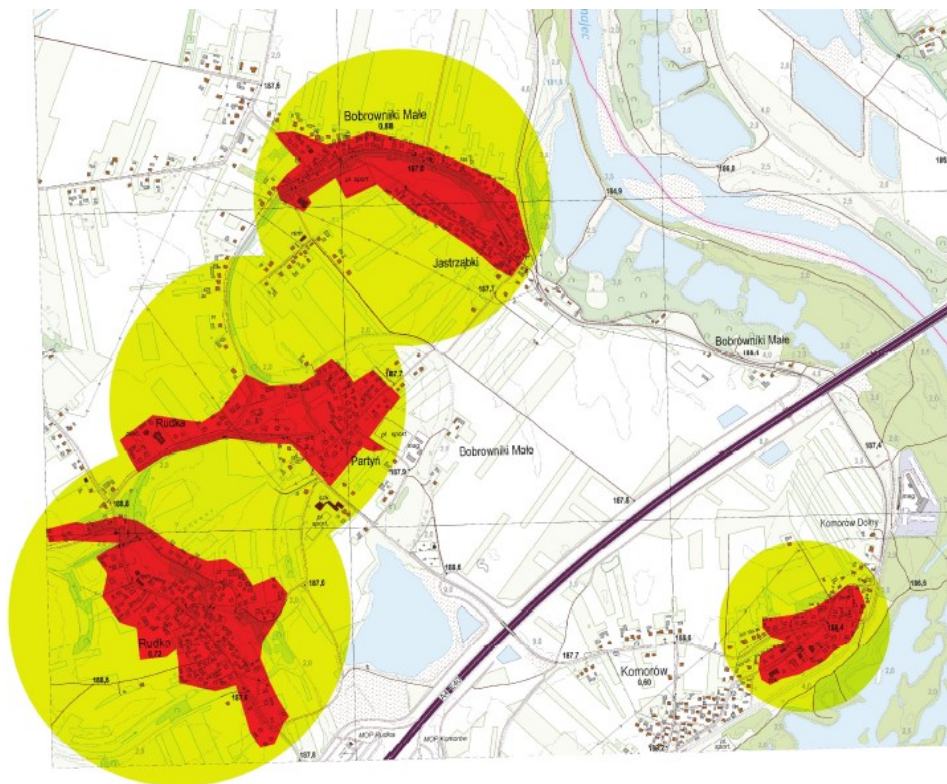
Na terenie gminy Wierzchosławice nie występują obszary ani obiekty, dla których zaistniałaby konieczność wyznaczenia w złożu kopaliny filar ochronny.

## **13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na terenie Gminy Wierzchosławice nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

## **14. OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Rada Gminy Wierzchosławice uchwałą NR XXIII/153/2016 z dnia 31 sierpnia 2016 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Wierzchosławice ustaliła obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Granice przedmiotowych obszarów zostały określone na załączniku graficznym do niniejszej uchwały, które załączamy poniżej. Kolorem żółtym oznaczono zasięg obszarów zdegradowanych, a obszary rewitalizacji kolorem czerwonym.



Fragmety załącznika do Uchwały Nr XXIII/153/2016 Rady Gminy Wierzchosławice z dnia 31 sierpnia 2016 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Wierzchosławice.

## **15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, RAHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

Ustawa o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym nakłada obowiązek wskazania w dokumencie studium obszarów wymagających przekształceń, rahabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Naturalnym jest, iż zagospodarowanie w obszarze gminy podlega ciągłym zmianom, powstają nowe obiekty, zmienia się zagospodarowanie terenów, istniejąca zabudowa z biegiem lat jest modernizowana, rozbudowywana - zagospodarowanie ulega różnorodnym przekształceniom w zakresie funkcjonalnym, przestrzennym i wizualnym.

W obszarze gminy Wierzchosławice realizacja nowej zabudowy odbywa się na zasadach i zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie pozwoleń na budowę wydawanych zgodnie z obowiązującymi na części obszaru gmin planami miejscowymi a na pozostałej części przede wszystkim na podstawie decyzji WZ.

Niekiedy stan istniejącego zagospodarowania wymaga podjęcia dodatkowych działań w postaci rekultywacji, rewitalizacji lub w sytuacjach szczególnych remediacji.

### **15.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE REWITALIZACJI I**

Na podstawie - Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji Gmina Wierzchosławice przyjęła uchwałą Rady Gminy Wierzchosławice z dnia 30 maja 2017 Nr XXXIII/220/2017 w sprawie zmiany uchwały XXX/198/2017 z dnia 15 lutego 2017 - Gminny Program Rewitalizacji na lata 2016 - 2024.

Stanowi on wieloletni program działań w sferze społecznej, gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej, środowiskowej zmierzający do wyprowadzenia wyznaczonych obszarów zdegradowanych ze stanu kryzysowego oraz ustala warunki dla zrównoważonego rozwoju gminy.

W dokumencie GPR zostały określone podstawowe przedsięwzięcia rewitalizacyjne - takie bez których realizacja celów programu rewitalizacji nie byłaby możliwa i obszar rewitalizacji nie mógłby wyjść z sytuacji kryzysowej - obejmują one ustalone i sprecyzowane działania:

- **CEL STRATEGICZNY GMINNEGO PROGRAMU REWITALIZACJI:**  
Budowanie jakości życia mieszkańców obszarów zdegradowanych poprzez podniesienie jakości życia mieszkańców, rozwój infrastruktury technicznej, wykorzystanie źródeł odnawialnych oraz likwidację zaniedbań w zakresie ochrony środowiska. Zapewnienie mieszkańcom odpowiednich warunków zdrowotnych oraz edukacyjnych, sprzyjających osobistemu rozwojowi w szczególności istniejącej grupie osób niepełnosprawnych. Zapewnienie wysokiego poziomu bezpieczeństwa oraz przeciwdziałanie marginalizacji i wykluczeniu społecznemu poprzez podejmowanie wspólnych działań administracji samorządowej, partnerów społecznych i gospodarczych.
- **CEL GŁÓWNY I** – budowanie świadomości gospodarczej oraz aktywnej społecznie i zawodowo społeczności obszaru rewitalizacji, którego realizacja obejmuje konkretne kierunki działań: zapobieganie wykluczeniom społecznym; realizację działań edukacyjno-rehabilitacyjnych wobec potrzeb osób niepełnosprawnych; kreowanie rozwoju turystyki oraz dziedzictwa kulturowego; realizację inicjatyw ukierunkowanych na wzrost przedsiębiorczości
- **CEL GŁÓWNY II** - lepsze warunki zamieszkania na obszarach rewitalizacji oraz wysoka funkcjonalność przestrzeni publicznej, którego realizacja obejmuje działania w kierunku : uzyskania wzrostu jakości przestrzeni publicznych, przywrócenia ładu przestrzennego poprawy kondycji gospodarczej terenów rewitalizacyjnych poprzez

poprawę jakości przestrzenno- funkcjonalnej obszarów oraz kształtowania atrakcyjnej przestrzeni dla spędzania czasu wolnego na obszarach wiejskich

- CEL GŁÓWNY III – dobre stosunki społeczne w oparciu o zasadę sprawiedliwości oraz równości każdemu członkowi społeczeństwa, którego realizacja obejmuje: wspieranie budowy społeczeństwa otwartego na nowe umiejętności, tworzenie i rozbudowa infrastruktury rekreacyjno-sportowej celem poprawy zdrowego społeczeństwa, zwiększenie dostępności do usług edukacyjnych, wsparcie dla osób starszych, chorych i niepełnosprawnych

Gminny Program Rewitalizacji zawiera również: projekty główne inwestycyjne i nieinwestycyjne oraz projekty uzupełniające.

Dzięki realizacji zadań zapisanych w Gminnym Programie Rewitalizacji nastąpi rozwój gospodarczy i społeczny obszaru poddanego rewitalizacji. Wiąże się to z adaptacją starych zasobów infrastruktury do nowych potrzeb. Niezwykle istotna jest kompleksowość podejmowanych działań rewitalizacyjnych, co przyczynia się do osiągnięcia odpowiedniej skali przeobrażeń.

### **15.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI**

Zgodnie z przyjętym przez Gminę Wierzchosławice Strategią rozwoju społeczno-gospodarczego w jej obszarze winno nastąpić zwiększenie skali rekultywacji gleb zdegradowanych i zdewastowanych w celu przywrócenia im funkcji przyrodniczej, rekreacyjnej lub rolniczej, w tym leśnej.

Działania rekultywacyjne są na terenie gminy sukcesywnie prowadzone, podobnie jak likwidacja nielicznych i niewielkich „dzikich” wysypisk śmieci, których miejsca są przywracane do naturalnego stanu.

### **15.3. OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI**

W obszarze gminy Wierzchosławice nie występują tereny wymagające remediacji w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska.

### **16. OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Rada Gminy Wierzchosławice uchwałą NR XXIII/153/2016 z dnia 31 sierpnia 2016 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Wierzchosławice ustaliła obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Granice obszaru zdegradowanego został określony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały

### **17. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na terenie gminy Wierzchosławice występują tereny zamknięte związane z linią kolejową nr 91 Kraków Główny – Medyka, które zostały ustalone Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 18 września 2020r. (z późniejszymi zmianami), w sprawie ustalenia terenów przez które przebiegają linie kolejowe. Przedmiotowe tereny zostały oznaczone w części graficznej studium. Tereny zamknięte zostały włączone w tereny komunikacji kolejowej i oznaczone symbolami KK w strefie funkcjonalno-przestrzennej „V” komunikacji i usług logistycznych.