

Projekt

z dnia 1 lipca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY MICHAŁOWICE**

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru Gmina Michałowice Centrum

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378, z 2021 r. poz. 1038), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922), w związku z uchwałą nr XLVII/370/2018 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 maja 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru „Gmina Michałowice Centrum”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice uchwalonego uchwałą Nr XVIII/116/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 29 marca 2012 roku, na wniosek Wójta Gminy Michałowice, Rada Gminy Michałowice uchwala, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru Gmina Michałowice Centrum

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru „Gmina Michałowice Centrum” dotyczący obszarów wyznaczonych dla części miejscowości: Młodziejowice, Książniczki, Zdzięśławice, Masłomiąca, Więclawice Stare, Więclawice Dworskie, Zagórzycze Stare, Zagórzycze Dworskie, Wola Więclawska.

2. Granica obszaru objętego planem stanowi element rysunku planu, który został ustalony zgodnie z załącznikiem do uchwały nr XLVII/370/2018 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 maja 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru „Gmina Michałowice Centrum”.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 215 ha.

§ 2. Podstawowym celem planu jest stworzenie prawnych warunków dla zagospodarowania przestrzennego obszaru w zgodności z wymogami kształtowania ładu przestrzennego i wymogami zrównoważonego rozwoju oraz kierunkami wyznaczonymi w Studium. Plan stanowić będzie podstawę realizacji programów inwestycyjnych w terenach przeznaczonych do zabudowy, ochrony cennych zasobów kulturowych obszaru, rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej, a w szczególności:

- 1) uzupełniania lub wprowadzania zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały oraz wprowadzania zabudowy na terenach nowo wyznaczonych w planie, zgodnie z dyspozycjami Studium dla rozwoju takich funkcji;
- 2) ochrony i aktywizacji turystycznej terenów położonych w granicach Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) ochrony i zachowania walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru;
- 4) ochrony walorów zabytkowych i kulturowych;
- 5) budowy, przebudowy, rozbudowy elementów układu komunikacyjnego niezbędnego dla zapewnienia powiązań z układem zewnętrznym, dostępności obszaru jak i właściwego skomunikowania terenów

Samira Kępczyńska

o określonym przeznaczeniu oraz budowy, przebudowy i rozbudowy obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi obszaru objętego planem oraz o znaczeniu ponadlokalnym

§ 3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru Gmina Michałowice Centrum, obejmuje:

- 1) część tekstową stanowiącą treść niniejszej uchwały;
- 2) część graficzna składającą się z rysunku planu - stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonego w skali 1:2000 z wykorzystaniem mapy zasadniczej, wraz z wyrysem z obowiązującego Studium;
- 3) rozstrzygnięcia, niebędące ustaleniami planu:
 - a) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2,
 - b) o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3,
 - c) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 4. 1. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych w części graficznej planu.

2. Ustalenia planu zawarte w uchwale obejmują:

- 1) przepisy ogólne - zawarte w Rozdziale I;
- 2) ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania wszystkich terenów - zawarte w Rozdziale II;
- 3) przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania – ustalenia szczegółowe - zawarte w Rozdziale III;
- 4) zasady przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej - zawarte w Rozdziale IV;
- 5) przepisy końcowe - zawarte w Rozdziale V.

3. Ustalenia planu zawarte w uchwale i w części graficznej obowiązują łącznie.

4. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

5. W granicach obszaru planu każda miejscowość posiada przyporządkowaną literę na rysunku planu, stanowiącą uzupełnienie oznaczenia poszczególnych terenów symbolami, tj.:

- 1) Masłomiąca – literę E;
- 2) Młodziejowice - literę G;
- 3) Więclawice Dworskie – literę K;
- 4) Więclawice Stare – literę L;
- 5) Wola Więclawska – literę M;
- 6) Zagórzyce Dworskie – literę N;
- 7) Zagórzyce Stare – literę O;
- 8) Zdzięśławice – literę P;
- 9) Książniczki – literę R.

§ 5. 1. Obowiązującymi elementami ustaleń planu, wyznaczonymi na rysunku planu są:

- 1) **granice obszaru objętego planem;**
- 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**
- 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy;**

4) **tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym lub zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania**, oznaczone następującymi symbolami identyfikacyjnymi:

- a) **1MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) **2MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- d) **U** – tereny zabudowy usługowej,
- e) **UP** – teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych,
- f) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej i gospodarki rolnej,
- g) **ZR** – tereny zieleni nieurządzonej,
- h) **R** – tereny rolnicze,
- i) **ZL** – tereny lasów,
- j) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- k) **IT** – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- l) **KDS, KDZ, KDL, KDD, KDW** – tereny tras komunikacyjnych.

2. Elementy obowiązujące, oznaczone na rysunku planu, wyznaczone planem:

- 1) **obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;**
- 2) **strefa ekologiczna – obszar stanowiący powiązania przyrodnicze.**

3. Elementami obowiązującymi oznaczonymi na rysunku planu, wynikającymi z wymogów przepisów odrębnych są:

- 1) **granica Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego;**
- 2) **granica otuliny Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego;**
- 3) **zasięg obszaru z zakazem zabudowy nowych obiektów budowlanych obowiązujący w granicach Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego;**
- 4) **granica terenu ochrony pośredniej dla ujęcia wody podziemnej;**
- 5) **ujęcie wody;**
- 6) **zasięg powierzchni ograniczającej dla nowej drogi startowej lotniska Kraków – Balice o wysokości 388,62 m n.p.m.;**
- 7) **stanowiska archeologiczne.**

4. Elementami informacyjnymi oznaczonymi na rysunku planu, niebędącymi ustaleniami planu, są:

- 1) **obszary predysponowane do występowania ruchów masowych;**
- 2) **orientacyjna granica obszaru zagrożeń wodami powodziowymi Q1%;**
- 3) **osie, ciągi i punkty widokowe;**
- 4) **szlak rowerowy Dolina Dłubni;**
- 5) **szlak rowerowy Widokowy;**
- 6) **szlak pieszo – rowerowy Droga Św. Jakuba;**
- 7) **linia energetyczna 15kV;**
- 8) **linia kablowa 15kV;**
- 9) **istniejąca kanalizacja sanitarna;**
- 10) **istniejącą sieć wodociągowa;**

- 11) **istniejący gazociąg średniego ciśnienia;**
- 12) **projektowany gazociąg średniego ciśnienia;**
- 13) **granice administracyjne gminy;**
- 14) **granice administracyjne sołectw.**

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

- 1) „**ustawie**” - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);
- 2) „**Studium**” - należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwaloną uchwałą Rady Gminy Michałowice Nr XVIII/116/2012 z dnia 29 marca 2012 r.;
- 3) „**uchwale**” - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Michałowice;
- 4) „**przepisach odrębnych**” - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) „**rysunku planu**” - należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 3 ust. 1 pkt 2 uchwały;
- 6) „**terenie**” – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 7) „**przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi;
- 8) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków lub ich części; linia ta nie dotyczy sytuowania podziemnych części budynków i podziemnych budowli kubaturowych a także innych obiektów budowlanych nie będących budynkami;
- 9) „**przeznaczeniu podstawowym**” - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym liniami rozgraniczającymi terenie;
- 10) „**przeznaczeniu dopuszczalnym**” - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który został ustalony w planie jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego na warunkach określonych w planie;
- 11) „**strefach**” - należy przez to rozumieć obszary oznaczone na rysunku planu, dla których w oparciu o wymogi przepisów odrębnych obowiązują szczególne warunki zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 12) „**działce budowlanej**” – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);
- 13) „**usługach**” - rozumie się przez to usługi z zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa, rzemiosła, rzemiosła produkcyjnego, urzędzeń i obiektów turystyki, administracji, oświaty, ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, straży pożarnej, obiektów kultury, obiektów religijnego kultu, oraz inne usługi o zbliżonym charakterze np. usługi niematerialne (konsulting, prawne, biurowe, reklamowe itp.), usługi komunikacji;
- 14) „**dojazdach nie wydzielonych**” - należy przez to rozumieć istniejące i nowe dojazdy, niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zapewniające obsługę obiektów, poprzez dostęp do dróg publicznych w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 15) „**powierzchni całkowitej budynku**” –należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, liczoną po obrysie jego ścian zewnętrznych;
- 16) „**powierzchni całkowitej zabudowy**” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej lub działek budowlanych objętych projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;

- 17) „**wskaźniku intensywności zabudowy**” - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki lub działek budowlanych objętych projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;
- 18) „**terenie biologicznie czynnym**” - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o którym mowa w przepisach odrębnych;
- 19) „**wskaźniku terenu biologicznie czynnego**” - należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu działki lub działek budowlanych, objętych projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;
- 20) „**zieleni urządzonej**” - należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły zieleni (w tym również o charakterze izolacyjnym) obejmujące: drzewa, krzewy, trawniki i kwietniki;
- 21) „**wysokości budynku**” – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) „**wysokości zabudowy**” – należy przez to rozumieć ustaloną w planie maksymalną wysokość budynku w danym terenie oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i budowli;
- 23) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 24) „**trasie rowerowej**” – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający ruch rowerowy, na który mogą składać się: wydzielone drogi (ścieżki) rowerowe i pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu lub w strefach o ograniczonej prędkości ruchu;
- 25) „**przestrzeni publicznej**”- należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej danej miejscowości, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, tj.: ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki i skwery;
- 26) „**agroturystyce**” – należy przez to rozumieć formę turystyki prowadzoną w gospodarstwach agroturystycznych związaną z wypoczynkiem na wsi, w skład których wchodzi m.in. budynek (budynki) mieszkalne, budynki inwentarskie i gospodarcze; obejmuje różnego rodzaju usługi, w tym np. : zakwaterowanie, częściowe lub całonocne posiłki, wędkarstwo, jazdę konną, noclegi związane z korzystaniem ze sportów sezonowych, uczestnictwo w pracach gospodarskich i w pracach tradycyjnego rzemiosła artystycznego, w obrzędach ludowych, w przygotowaniu potraw regionalnych itp.
- 27) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 28) „**wskaźniku powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni terenu działki budowlanej lub działek budowlanych objętych projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;
- 29) „**obudowie biologicznej**” – należy przez to rozumieć roślinność trawiastą, krzewy lub zadrzewienia występujące w bezpośrednim otoczeniu zbiorników wodnych, kanałów odwadniających i rowów melioracyjnych.

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

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD ZAGOSPODAROWANIA WSZYSTKICH TERENÓW

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:

- 1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz dążenie do wykorzystania istniejących obiektów przy zmianie ich funkcji poprzez ich adaptację, odbudowę, przekształcenia i rozbudowę dla nowych funkcji ustalonych jako przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne;

- 2) w celu powstrzymania procesu rozwoju zabudowy rozproszonej wprowadza się zakaz lokalizacji nowego zainwestowania kubaturowego w terenach, na których nie zostało ono przewidziane niniejszym planem i przepisami odrębnymi; w takich terenach dopuszcza się:
 - a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków, na zasadach określonych planem w Rozdziale II i III, zgodnie z faktycznym dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) lokalizację nowych budynków niemieszkalnych, uzupełniających istniejące zainwestowanie, tj. garaży i budynków gospodarczych przy spełnieniu rygorów, jakie obowiązują dla zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, określonych w rozdziale II i III,
 - c) zmianę sposobu użytkowania poddaszy na cele mieszkaniowe w budynkach istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 3) wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym;
- 4) w terenach zabudowy zagrodowej i gospodarki rolnej RM budynki mieszkalne mogą być realizowane wyłącznie w układzie wolnostojącym;
- 5) kształtowanie formy architektonicznej nowych obiektów kubaturowych i inżynierskich powinno nawiązywać do wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu, w tym: gabarytów obiektów, kształtu dachów oraz faktury użytych materiałów;
- 6) w obrębie całego obszaru objętego planem obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w rozumieniu ustawy;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynku w granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) inwestycje z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego mogą być zrealizowane przed realizacją inwestycji z zakresu przeznaczenia podstawowego, przy zachowaniu warunków (parametrów i wskaźników) określonych w planie dla danego przeznaczenia terenu;
- 9) dopuszcza się, w terenach o których mowa w Rozdziale III, utrzymanie istniejącej zabudowy, o funkcji innej niż ustalona w przeznaczeniu podstawowym, z możliwością jej przebudowy;
- 10) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym należy stosować jednolitą geometrię dachów oraz jednolitą kolorystykę elewacji;
- 11) wzdłuż drogi ekspresowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDS, obiekty gospodarcze i inwentarskie, niezbędne do prowadzenia działalności rolniczej w terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem R, należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 40 m od krawędzi jezdni;
- 12) podział nieruchomości przyległych do dróg publicznych jest możliwy przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ustawy o drogach publicznych, rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 13) w obszarze objętym planem dopuszcza się, o ile przepisy odrębne lub ustalenia planu tego nie zakazują, wytyczanie niewyznaczonych na rysunku planu ścieżek rowerowych i ciągów pieszo – rowerowych bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 14) w ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników;
- 15) nakaz uwzględniania powierzchni ograniczającej dla nowej drogi startowej lotniska Kraków – Balice o wysokości 388,62 m n.p.m. zgodnie z zatwierdzonym planem generalnym.

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

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

- 1) obowiązek przestrzegania zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska we wszelkich poczynaniach inwestycyjnych;
- 2) wprowadza się nakazy:
 - a) ochrony walorów przyrodniczych poprzez zachowanie i kształtowanie różnych form zieleni: urządzonej, nieurządzonej, terenów lasów, zieleni nadrzecznej w celu zachowania ciągłości strefy ekologicznej, o zasięgu określonym na rysunku planu,
 - b) wykorzystania gruntów w terenach przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania zgodnie ze wskaźnikami terenu biologicznie czynnego oraz wskaźnikami intensywności i wskaźnikami powierzchni zabudowy – wyznaczonymi dla poszczególnych terenów,
 - c) maksymalnej ochrony zieleni przy zagospodarowaniu terenów w sposób ustalony planem poprzez zachowanie i wkomponowanie cennych drzew w teren inwestycji, o ile nie uniemożliwia to realizacji inwestycji zgodnej z planem,
 - d) ochrony istniejącej obudowy biologicznej cieków wodnych i zbiorników wodnych, z uwzględnieniem pkt 7 - 10;
- 3) w odniesieniu do nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych obowiązuje zakaz grodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się możliwość prac remontowych, regulacyjnych i konserwacyjnych związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową w terenach cieków wodnych wydzielonych oraz nie wydzielonych na rysunku planu;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w terenach wód powierzchniowych śródlądowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; zakaz nie dotyczy mostów i połączeń komunikacyjnych zapewniających ciągłość w systemie komunikacyjnym obszaru, budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) minimalną odległość budynków od lasu należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) budynki oraz obiekty, o których mowa w pkt. 12, w sąsiedztwie terenów wód powierzchniowych śródlądowych, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, tj. rzeki Dłubni, należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 15m, z zastrzeżeniem pkt. 9;
- 8) budynki w sąsiedztwie terenów wód powierzchniowych śródlądowych, innych niż wymienione w pkt 7, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz wód powierzchniowych, wskazanych jako element informacyjny, należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 5m, z zastrzeżeniem pkt. 9;
- 9) lokalizacja budynków w odległościach o których mowa w pkt. 7 i 8 , nie dotyczy terenów, dla których plan wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 10) na obszarze Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych, w tym aktów prawnych ustanawiających sposoby ochrony tego obszaru;
- 11) w obszarze Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego ustala się:
 - a) ochronę różnorodności biologicznej i krajobrazowej,
 - b) ochronę zasobów kulturowych (w tym obiektów zabytkowych),
 - c) zachowanie zabytkowych zespołów parkowych, w tym szczególnie wpisanych do rejestru zabytków,
 - d) rozwój turystyki i wypoczynku (szlaki turystyki pieszej, ścieżki rowerowe, konne),
 - e) ochronę ciągów ekologicznych tworzonych przez cieki wodne wraz z ich obudową biologiczną;
- 12) w zasięgu oznaczonego na rysunku planu obszaru z zakazem zabudowy nowych obiektów budowlanych, obowiązującym w granicach Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego, obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzeki Dłubni, a w odniesieniu do obszarów określonych w załącznikach do rozporządzenia w sprawie Parku w pasie szerokości do 100 m od linii brzegów rzeki Dłubni, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;

dopuszcza się niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji wchodzące w zakres inwestycji celu publicznego rozumieniu przepisów odrębnych;

13) w celu zapewnienia ochrony obszarów o wysokich walorach przyrodniczych ustala się **strefę ekologiczną – obszar stanowiący powiązania przyrodnicze** o zasięgu określonym na rysunku planu. W ramach tego obszaru ustala się:

- a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, poza obszarami dopuszczającymi zabudowę zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- b) istniejące budynki mieszkaniowe, gospodarcze i garażowe pozostawia się do zachowania lub adaptacji, z możliwością polepszenia ich standardów poprzez przebudowę, zmianę sposobu użytkowania poddaszy na cele użytkowe, przy zapewnieniu rygorów, jakie obowiązują dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, określonych w rozdziale II i III.

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

- 1) dla istniejącego i wprowadzanego programu usługowego oraz innych obiektów działalności gospodarczej ustala się wymóg, by prowadzona przez poszczególne podmioty działalność i związana z nią uciążliwość zamykała się w granicach działki użytkownika a emisje nie przekraczały obowiązujących standardów jakości środowiska;
- 2) dla terenów podlegających ochronie akustycznej, na których zostanie stwierdzone przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu, wymagana jest realizacja zabezpieczeń technicznych (szpalery drzew, kurtyny i ekrany akustyczne, nowe rozwiązania techniczne) w celu obniżenia emitowanego poziomu hałasu do dopuszczalnego;
- 3) nowoprojektowane budynki podlegające ochronie akustycznej należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu;
- 4) na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska wskazuje się tereny, wyznaczone niniejszym planem jako należące do poszczególnych rodzajów przeznaczenia, dla których określone zostały dopuszczalne poziomy hałasu. Dla faktycznie zagospodarowanych terenów należy przyjmować poziom hałasu ustalony dla przeważającej funkcji:
 - a) tereny, których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (1MN, 2MN) - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) tereny, których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa i usługi (MN/U) jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo- usługowe,
 - c) tereny zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, w których znajdują się usługi oświaty i kultury – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; dla pozostałych terenów nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zakaz lokalizacji - przedsięwzięć, mogących w rozumieniu przepisów odrębnych zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć zrealizowanych przed wejściem w życie niniejszego planu, z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy utrzymaniu bądź poprawie standardów jakości środowiska;
- 2) dla terenów położonych w Dłubniańskim Parku Krajobrazowym obowiązują ponadto zakazy i warunki dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wynikające z przepisów odrębnych, w tym aktów prawnych ustanawiających sposoby ochrony tego obszaru;
- 3) celem ograniczenia zanieczyszczeń powietrza w zakresie niskiej emisji z procesów spalania paliw stałych w indywidualnym systemie zaopatrzenia w ciepło obiektów, preferuje się stosowanie ekologicznych nośników energii takich jak energia elektryczna, gaz butlowy, ziemny, lekki olej opałowy lub korzystanie z odnawialnych źródeł energii, itp. stosowanie tradycyjnych źródeł energii cieplnej jak koks, węgiel opałowy, miał węglowy, ekogroszek, drewno opałowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym regulacjami obowiązującymi w gminie Michałowice, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych;
- 5) konieczność likwidacji „dzikich” wysypisk odpadów;
- 6) nakaz budowy oraz lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem ochrony przed polami elektroenergetycznymi;
- 7) zakaz składowania i przetwarzania odpadów oraz składowania substancji i surowców mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych oraz lokalizacji instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych w tym składowania odpadów niebezpiecznych oraz instalacji do unieszkodliwiania odpadów innych niż niebezpieczne niezależnie od zastosowanej metody.

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

- 1) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na obszarze Aglomeracji Krakowskiej, określonej w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych oraz w obszarach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) nakaz realizacji kanalizacji deszczowej wyposażonej w osadniki zanieczyszczeń oraz w zależności od potrzeb separatory substancji ropopochodnych dla utwardzonych parkingów o pow. powyżej 0,1 ha oraz innych szczelnych powierzchni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie stawów i naturalnych oczek wodnych na terenie całego obszaru objętego planem;
- 4) w obszarze zalegania udokumentowanych zasobów GZWP Nr 409 Niecka Miechowska (cały obszar planu) wprowadza się nakaz zabezpieczenia przed niekontrolowanym wyciekami substancji szkodliwych dla środowiska z obiektów i urządzeń;
- 5) ustala się nakaz zagospodarowania wód opadowych poprzez retencję w miejscu, względnie odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, cieku, rowu jedynie w ilości jaka powstaje w granicach działki przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,1); pozostałą ilość wód i ścieków opadowych należy retencjonować w granicach działki.

5. W zakresie ochrony ujęć wody obowiązują ograniczenia zagospodarowania terenów ustalone Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej nr 8/2012 z dnia 17 września 2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Dłubni w km 10+960 w miejscowości Raciborowice na potrzeby Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie oraz decyzją Starosty Krakowskiego znak: OS.II.6341.71.2016.MZ z dnia 30.06.2016 r.

6. W granicach obszaru planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

7. W terenach przeznaczonych pod zabudowę, położonych w obszarach zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi, przy realizacji budynków ustala się:

- 1) obowiązek zastosowania rozwiązań konstrukcyjno – technicznych zabezpieczających przed oddziaływaniem wód, w tym ewentualnymi skutkami wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 2) zakaz podpiwniczania budynków,
- 3) stosowanie materiałów wodoodpornych oraz innych działań ochronnych, przy czym działania te nie mogą negatywnie wpływać na tereny sąsiednie.

8. W obszarze planu występują obszary predysponowane do osuwaniem się mas ziemnych, dla których w terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę, ustala się lokalizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, gospodarczych i garażowych, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, ze szczególnym rozpoznaniem w terenach o skomplikowanych warunkach gruntowych, czy planowana inwestycja nie naruszy równowagi gruntu.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Na terenie objętym planem występują następujące obiekty, tereny i obszary objęte ochroną oraz przeznaczone w planie do objęcia ochroną w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) obiekty wpisane do ewidencji zabytków i przeznaczone w planie do objęcia ochroną:

- a) w miejscowości Masłomiąca - budynek mieszkalny jednorodzinny, dz. nr 339, oznaczony na rysunku planu jako **ez-01**,
- b) w miejscowości Młodziejowice - budynek mieszkalny jednorodzinny, oznaczony na rysunku planu jako **ez-02**;

2) stanowiska archeologiczne, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się odbudowę, nadbudowę, rozbudowę, przebudowę i remont obiektów ujętych w ewidencji zabytków, przy zachowaniu wartości historycznej, zabytkowej i architektonicznej tych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi. Nadbudowa wyłącznie w zakresie podniesienia kalenic dachu ze zmianą kąta nachylenia połaci dachu do 45°, bez zmiany położenia górnych krawędzi elewacji budynków.

4. Na obszarze stanowisk archeologicznych wszelkie działania inwestycyjne, wymagające prowadzenia robót ziemnych, muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustala się zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną stanowią ulice, drogi, place, ciągi piesze, szlaki rowerowe, skwery w otoczeniu zabudowy usługowej, w szczególności z zakresu usług publicznych oraz place zabaw i tereny rekreacyjno sportowe;
- 2) jako przestrzenie publiczne określa się następujące tereny:
 - a) zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych (**UP**),
 - b) dróg publicznych (**KDZ, KDL, KDD**);
- 3) wprowadza się następujące nakazy:
 - a) kształtowania przestrzeni publicznych placów i ulic poprzez podkreślanie układów i osi kompozycyjnych, dbałość o detal, małą architekturę, kształtowanie wnętrza urbanistycznych,
 - b) zachowania osi, ciągów i punktów widokowych zaznaczonych informacyjnie na rysunku planu,
 - c) konieczność zachowania istniejącego układu ulic, placów, założeń urbanistycznych oraz utrzymania i rewitalizacji istniejących obiektów zabytkowych i parków,
 - d) uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów, o których mowa w pkt 2, potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez eliminowanie barier architektonicznych.

§ 11. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

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

2. Forma i gabaryty budynków powinny nawiązywać do form architektury tradycyjnej, miejscowej.

3. Przy lokalizacji budynków oraz ich rozbudowie należy uwzględniać wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy. W przypadku nie wyznaczenia takiej linii obowiązują przepisy odrębne. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości bliższej niż wyznaczona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych; zakazuje się lokalizacji budynków w liniach rozgraniczających dróg.

4. Wysokość zabudowy:

- 1) na terenach leżących w granicach Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego maksymalnie do:

- a) 9 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zabudowy zagrodowej,
 - b) 12 m dla zabudowy usługowej;
- 2) na terenach leżących poza granicami Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego wysokość budynków w rozumieniu § 6 pkt 21 niniejszej uchwały nie może przekroczyć:
- a) 12 m dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo – usługowej,
 - b) 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach 1MN, 2MN, MN/U i zabudowy zagrodowej RM,
 - c) wysokość budynków gospodarczych w terenach 1MN, 2MN, RM oraz R nie może przekraczać 9 m a obiektów garażowych 6 m, a dla budynków garażowych dla pojazdów i sprzętu związanego z gospodarką rolną w terenach RM 9 m,
 - d) wysokość budynków inwentarskich nie może przekraczać 9 m,
 - e) wysokość wiat i altan w terenach 1MN, 2MN, MN/U, U, UP i RM, nie może przekraczać 6 m;
- 3) dla obszarów oznaczonych symbolem 1MN, MN/U, 2MN - budynek mieszkalny może mieć jedną kondygnację nadziemną oraz poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, przy czym wysokość ściany kolankowej nie może przekraczać 1,50 m; dopuszcza się piwnicę jako jedną dodatkową kondygnację o wysokości pomieszczenia do 2,4 m w świetle;
- 4) poza granicami Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego wysokość budynków w terenach zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U nie może przekroczyć 12 m a dla terenów UP nie może przekroczyć 18 m; ograniczenia te nie dotyczą dominant, tj.:
- a) wieże kościelne,
 - b) maszty telekomunikacyjne,
 - c) wieże ciśnień,
 - d) wieże widokowe;
- 5) w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się ich podniesienie do wysokości, o których mowa w pkt 1, 2, 4;
- 6) w terenach lasów ZL wysokość budynków i budowli związanych z gospodarką leśną nie może przekroczyć 12 m;
- 7) dla obiektów nie wymienionych w pkt 2, z zastrzeżeniem pkt 1 i 4 :
- dla wiat, altan, sanitariatów – max 4 m,
 - dla urządzeń infrastruktury technicznej (w szczególności masztów stacji bazowych, słupów elektroenergetycznych) max 12 m; dopuszcza się zwiększenie wysokości tego typu obiektów, jeżeli wynika to z norm technicznych lub (np. w przypadku masztów, stacji bazowych) z wymogów funkcjonalno – technicznych, w tym zapewnienia odpowiedniego zasięgu danego urządzenia,
 - dla innych nie wymienionych obiektów budowlanych wysokość nie może przekroczyć maksymalnej wysokości ustalonej planem dla terenów o danym rodzaju przeznaczenia terenu.

5. Ustala się **wskaźnik terenu biologicznie czynnego:**

- 1) dla terenów 2MN, RM - minimum 60 %;
- 2) dla terenów 1MN – minimum 50 %;
- 3) dla terenów MN/U oraz U, UP - minimum 30 %;
- 4) dla terenów IT – minimum 10 %;
- 5) dla terenów ZR, R, ZL – minimum 80 %.

6. Ustala się **wskaźnik powierzchni zabudowy:**

- 1) dla terenów 1MN, 2MN, RM – maksymalnie 30 %;
- 2) dla terenów MN/U oraz U, UP - maksymalnie 50 %;
- 3) dla terenów IT – maksymalnie 70 %;
- 4) dla terenów ZR, R, ZL – maksymalnie 15 %.

7. Ustala się minimalną i maksymalną **intensywność zabudowy**:

- 1) w terenach MN/U:
 - a) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy - 0,55;
- 2) w terenach 1MN, 2MN, RM, ZR, R, ZL:
 - a) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy - 0,40,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy przy zabudowie budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi służącymi produkcji rolnej – 0,70;
- 3) w terenach U i UP:
 - a) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy - 0,55;
- 4) w terenach IT:
 - a) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy - 0,70;
- 5) umożliwiałaby się rozbudowę i nadbudowę istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu budynków przy założeniu, że intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,70.

8. Wyznacza się minimalną ilość miejsc postojowych, realizowanych jako miejsca postojowe naziemne lub miejsca postojowe w garażach:

- 1) dla obiektów usługowych z zakresu handlu i rzemiosła usługowego wymagane jest 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczej (magazynowej, socjalnej, technicznej), ale nie mniej niż 3 miejsca postojowe;
- 2) dla obiektów oświaty, nauki, kultury, zdrowia, biur i administracji - 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczej (socjalnej, technicznej);
- 3) dla gastronomii (bary, kawiarnie, restauracje) - 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczej (magazynowej, socjalnej, technicznej);
- 4) dla obiektów hotelowych i domów wypoczynkowych 10 miejsc postojowych na każde 100 miejsc noclegowych;
- 5) dla obiektów pensjonatów 1 miejsce postojowe na 2 pokoje;
- 6) dla obiektów sakralnych i cmentarzy 10 miejsc postojowych na każde 100 osób uczestniczących w nabożeństwie;
- 7) dla obiektów sportowych 10 miejsc postojowych na każde 100 osób korzystających z obiektu;
- 8) dla obiektów zaplecza administracyjnego wymagane jest 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczej (magazynowej, socjalnej, technicznej), ale nie mniej niż 5 miejsc postojowych;
- 9) dla obiektów typu hale magazynowe i składowe – 4 miejsca postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczej (socjalnej, technicznej);

- 10) w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo – usługowej (1MN, MN/U, 2MN, RM), dla zapewnienia właściwego funkcjonowania zamierzenia inwestycyjnego w obrębie działki budowlanej należy uwzględnić 2 miejsca postojowe lub jedno miejsce postojowe i garaż jednostanowiskowy lub garaż dwustanowiskowy na 1 lokal mieszkalny;
- 11) nie określa się liczby miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych; liczba miejsc powinna być ustalona stosownie dla potrzeb, przy złożeniu że całość programu parkingowego musi być zlokalizowana w terenie, do którego inwestor ma prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

9. W obrębie jednej działki ewidencyjnej przeznaczonej pod jednorodziną, zagrodową, mieszkaniowo-usługową można zlokalizować jeden lub kilka budynków mieszkalnych, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w § 11.

10. Dachy:

- 1) na terenach części wsi leżących w granicach Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego ustala się formę dachu na stromy, symetryczny, dwu lub wielospadowy oraz czterospadowy, z wysuniętym poza lico ściany okapem, o nachyleniu połaci głównych 37° - 45° z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku; długość kalenicy w przypadku dachów wielospadowych nie powinna być mniejsza niż $1/3$ długości całego dachu; dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych o mniejszym kącie nachylenia na budynkach gospodarczych i usługowych o powierzchni mniejszej niż 25m^2 oraz fragmentów budynków zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej pod warunkiem, że wysokość rozbudowy nie przekracza 4m; dla zabudowy usługowej parterowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich z warstwą wegetatywną;
- 2) dla budownictwa mieszkaniowego, mieszkaniowo – usługowej, zagrodowego poza granicami Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego dachy dwu i wielospadowe, symetryczne o nachyleniu głównych połaci od 30° - 45° z wysuniętym okapem (możliwość wykorzystania poddaszy na cele mieszkaniowe); dopuszcza się dachy płaskie nad przybudówkami;
- 3) dla budownictwa usługowego (U), usług publicznych (UP) lokalizowanego poza granicami Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego dachy kolebkowe, jedno - dwu i wielospadowe, o nachyleniu połaci od 15° - 45° ; jeżeli w obiekcie niezbędne jest zastosowanie rozwiązań wielkoprzestrzennych, lub kiedy inne rozwiązanie nie jest możliwe ze względów funkcjonalnych lub konstrukcyjnych dopuszcza się mniejszy niż wymagany w planie kąt nachylenia połaci dachowych dla dachu dwuspadowego lub zastosowanie dachu o innej geometrii i formie z wykluczeniem dachu kopertowego;
- 4) umożliwiała się wykonanie zadaszeń do wysięgu 1,5 m o mniejszym kącie nachylenia dachu (jak np. zadaszenia nad wejściami) oraz wykonania tarasów stanowiących zadaszenie dla pomieszczeń pierwszej kondygnacji. Dopuszczalne są dachy płaskie lub stropodachy, nad dobudowanymi garażami, nie stanowiącymi odrębnego budynku garażowego;
- 5) dla obiektów magazynowych, gospodarczych i garażowych poza granicami Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego dachy jedno-, dwuspadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45° .

11. Ustalenia w zakresie architektury:

- 1) na terenach części wsi leżących w granicach Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego ustala się:
 - a) **niwelacja terenu działki** - maksymalne nasypy do 1,0 m, maksymalne wykopy do 1,0 m,
 - b) **kształt bryły** - horyzontalny,
 - c) **rzut poziomy** - prostokątny, wydłużony z dopuszczeniem rzutów krótszych z zastosowaniem ganków i podcieni,
 - d) **pokrycie dachu** - dachówka, dopuszcza się inne materiały i elementy o fakturze dachówek, blacha na rąbek,
 - e) **lukarny** - jednolita forma lukarn na jednym budynku, o dachach dwuspadowych; dachy lukarn nie mogą się łączyć a ich odległość od ścian elewacji poprzecznej nie może być mniejsza niż 1,5 m,

- f) **ściany budynków mieszkalnych** - akcentowanie poziomów okapów oraz cokołu, np. poprzez zróżnicowanie kolorystyki i faktur ze szczególnym uwzględnieniem podziału na wysokości linii okapu w ścianach szczytowych dachów dwuspadowych i naczółkowych; dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,
 - g) **w ścianach budynków niemieszkalnych** - nawiązanie do tradycji ścian kamiennych (w materiale, fakturze i artykulacji),
 - h) **otwory okienne** – prostokątne, zdwojone w ścianach kalenicowych o drobnej artykulacji i symetrycznych podziałach stolarki, w kompozycji szczytu zachować symetrię rozmieszczenia otworów,
 - i) **otwory drzwiowe** - prostokątne lub o pionowej artykulacji podziałów,
 - j) **kolorystyka** - ciemne barwy dachu (brąz, czerwień, zieleń, szarość, antracyt) a elewacji w barwach jasnych, zharmonizowanych z dachem (nie kontrastujących z tłem krajobrazowym - zwłaszcza w ekspozycji lokalnej w widoku bliskim i dalekim) oraz z zastosowaniem naturalnych faktur (drewna w kolorze naturalnym, kamienia naturalnego i łamanego). Kolorystyka kominów i innych elementów występujących na dachu powinna być stonowana z kolorystyką dachu; zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji;
- 2) na terenach części wsi nie leżących w granicach Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego ustala się:
- a) **kształt bryły** - horyzontalny, z dostosowaniem do konfiguracji terenu oraz tradycji budownictwa tego regionu,
 - b) **rzut poziomy** - wielokątny lub prostokątny wydłużony z dopuszczeniem ganków i podcieni, wykuszy. Dopuszcza się inny rzut (np. łuki) ze względu na nieregularny kształt działki,
 - c) **pokrycie dachu** - dachówka, dopuszczone różne materiały i elementy o fakturze dachówek (blacha dachówkowa), blacha na rąbek, gont, strzechy, zakaz stosowania materiałów typu eternit, papa na lepiku. Dopuszcza się stosowanie pap termozgrzewalnych na obiektach rolniczych o dachach o nachyleniu poniżej 20°,
 - d) **otwory okienne** - dachowe, ściennie prostokątne, o drobnej artykulacji i symetrycznych podziałach stolarki, W kondygnacjach: piwnic, przyziemi i poddaszy a także w budynkach usługowych przemysłowych i gospodarczych dopuszcza się poziomą artykulację otworów okiennych. Dopuszcza się okna okrągłe, półokrągłe lub trójkątne wyłącznie w kondygnacji poddasza,
 - e) **otwory drzwiowe** - prostokątne o pionowej artykulacji podziałów; dla drzwi gospodarczych budynków służących produkcji rolnej, garaży, budynków przemysłowych usługowych i produkcyjnych - kształt wynikający z potrzeb użytkowych,
 - f) **ściany budynków mieszkalnych** - dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
 - g) **lukarny** - jednolita forma lukarn na jednym budynku, o dachach dwuspadowych; dachy lukarn nie mogą się łączyć a ich odległość od ścian elewacji poprzecznej nie może być mniejsza niż 1,5 m,
 - h) **kolorystyka** - ciemne barwy dachu (brązu, czerwień, zieleń, szarość, antracyt) a elewacji w barwach zharmonizowanych z dachem nie kontrastujące z tłem krajobrazowym - zwłaszcza w ekspozycji lokalnej widoku bliskim i dalekim) oraz z zastosowaniem naturalnych faktur (drewna w kolorze naturalnym, kamienia naturalnego i łamanego). Kolorystyka kominów i innych elementów występujący na dachu powinna być stonowana z kolorystyką dachu; zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji.

12. Ustalenia zawarte w ust. 11, nie odnoszą się do obiektów usługowych i przemysłowych w terenach usługowych i przemysłowych.

13. Dla terenów dróg publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu w rozumieniu ustawy Prawo o ruchu drogowym, stanowiska postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kratę parkingową należy wyznaczać zgodnie ze wskaźnikami określonymi w przepisach o drogach publicznych.

14. Poza terenami, o których mowa w ust. 13 ustala się następujący minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kratę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych ustalonych w ust. 8, przy zachowaniu ust. 15-16:

	Liczba miejsc postojowych ustalona dla poszczególnych obiektów lub terenów na podstawie ust. 8	Minimalna ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1	6-15	1
2	16-40	2
3	41-100	3
4	powyżej 100	4% ogólnej liczby stanowisk

15. Dla zabudowy z zakresu usług publicznych minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych nie może być mniejsza niż 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

16. Ustalenia ust. 14 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

17. Wskaźnik terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w ust. 5, nie dotyczy zagospodarowania towarzyszącego zabudowie i funkcjonalnie z nią związanego.

§ 12. Ustalenie szczegółowych zasad i warunków podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Na obszarze objętym planem nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu art.15 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; dopuszcza się możliwość scalania i podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o zasady zawarte w ust. 2.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek – 600 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120°;
- 3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 16 m;
- 4) ustalone parametry w pkt 1 – 3, nie dotyczą parametrów działek wyznaczonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb.

3. Ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1MN** powierzchnia działki budowlanej wynosi nie mniej niż 800 m²:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej minimalna szerokość działki wynosi nie mniej niż 18 m mierzona prostopadłe do osi granicy,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej (dla każdej z wydzielanych działek) minimalna szerokość działki wynosi nie mniej niż 14 m, mierzona prostopadłe do osi granicy, a jej powierzchnia wynosi nie mniej niż 600 m²;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2MN** powierzchnia działki budowlanej wynosi nie mniej niż 1200 m², minimalna szerokość działki budowlanej nie mniej niż 20m mierzona prostopadłe do osi granicy;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN/U** powierzchnia działki budowlanej wynosi nie mniej niż 800 m², minimalna szerokość działki budowlanej nie mniej niż 18m mierzona prostopadłe do osi granicy;
- 4) dla obiektów usługowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** i dla obiektów usługowych z zakresu usług publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP** powierzchnia działki budowlanej wynosi nie mniej niż 1000 m²; minimalna szerokość działki budowlanej nie mniej niż 18m mierzona prostopadłe do osi granicy;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R, ZR, ZL, WS, IT** nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki z wyjątkiem terenów, dla których minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek wynikają z przepisów odrębnych;

- 6) dla działki wyznaczonej pod drogę ustala się minimalną szerokość nie mniejszą niż 5m;
- 7) dla działek drogowych bez przelotu, o długości powyżej 50 m, wymagane jest zakończenie lub zawarcie w ich ciągu placu do zawracania o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m, wyznaczonego w ramach projektu zagospodarowania terenu;
- 8) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 - 4 nie dotyczą działek wydzielanych dla realizacji inwestycji celu publicznego, bądź zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty oraz wydzielen pod infrastrukturę służącą obsłudze obszaru; umożliwia się wydzielenie działek dla poszerzenia i urządzenia istniejących dróg, gdzie linia podziału dla nowo wydzielonych działek drogowych będzie dostosowana do sytuacji terenowej, stopnia zajętości i wykorzystania terenu.

4. Kąty położenia granic działek, o których mowa w ust. 3, w stosunku do pasa drogowego:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej kąt położenia granic działki powstałej w wyniku podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w granicach 45°-135°;
- 2) dla terenów zabudowy usługowej ustala się niniejszym planem kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

5. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni bądź szerokości mniejszej niż określone dla poszczególnych rodzajów terenu, wymienionych w ust. 3 w celu:

- 1) powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
- 2) regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) oraz w przypadku, gdy kształt, wielkość i cechy geometryczne działek gruntowych ujętych w ewidencji gruntów i budynków powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, nie pozwala na wydzielenie nowych działek zgodnie z ustaleniami ust. 3.

6. Wprowadza się zakaz podziału oraz scalania i podziału nieruchomości w przypadku, gdy projektowane do wydzielenia działki gruntu nie posiadają dostępu do drogi publicznej, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do tej drogi, a działki po podziale stanowią jedną jednolitą dopełniającą się całość urbanistyczno – architektoniczną.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów Tereny położone w obszarach objętych planem wraz z istniejącymi na nich obiektami budowlanymi mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, o ile przepisy uchwały nie stanowią inaczej.

Rozdział 3.

PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA – USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14.1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN**, w miejscowości Młodziejowice, oznaczony na rysunku planu symbolem G.1MN.1.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** terenu 1MN ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące zabudowie i funkcjonalnie z nią związane, w tym:
 - a) dojazdy i dojścia do budynków,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) budynki gospodarcze,
 - d) garaże wbudowane i wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkaniowych,
 - e) zieleni urządzonej,
 - f) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji (np. plac zabaw, boisko sportowe),

g) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz przyłącza i urządzenia instalacyjne do budynków, zbiorniki przeciwpożarowe,

h) wiaty i altany.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonym w ust. 1 terenie ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy usługowej;
- 2) zabudowy mieszkaniowo - usługowej, którą stanowi wolnostojący budynek albo budynek w zabudowie bliźniaczej;
- 3) tras rowerowych i ścieżek pieszych;
- 4) elementów infrastruktury technicznej innych niż wymienione w ust. 2 pkt 2 lit. g.

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

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 50 % powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 3) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów zgodnie z ustaleniami przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 4) w odniesieniu do położonych w terenach IMN gospodarstw rolnych z istniejącą zabudową dopuszcza się:
 - a) utrzymanie, w tym remonty i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz innych budynków, obiektów i urządzeń służących funkcjonowaniu gospodarstwa rolnego (np. szklarni); dopuszcza się także utrzymanie funkcji agroturystycznej,
 - b) rozwój gospodarstwa rolnego, w tym funkcji agroturystycznej, polegający na rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków oraz możliwości uzupełnienia istniejącej zabudowy budynkiem mieszkalnym, budynkami gospodarczymi, garażowymi oraz innymi budynkami, obiektami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolnej (np. szklarni) – pod warunkiem zachowania wymogów określonych dla terenów IMN w § 11, dotyczących wskaźników i parametrów zabudowy, zagospodarowania terenu i formy architektonicznej obiektów, a także warunków podziałów geodezyjnych dla terenów IMN, ustalonych w § 12;
- 5) spełnienie określonych w rozdziale II ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym planem;
- 6) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów określonych w rozdziale IV.

§ 15. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2MN**, w miejscowościach:

- 1) Młodziejowice, oznaczone na rysunku planu symbolami G.2MN.1 – G.2MN.6;
- 2) Wola Więclawska, oznaczone na rysunku planu symbolami M.2MN.1 – M.2MN.8;
- 3) Zdzięśławice, oznaczony na rysunku planu symbolem P.2MN.1;
- 4) Więclawice Stare, oznaczony na rysunku planu symbolem L.2MN.1;
- 5) Masłomiąca, oznaczony na rysunku planu symbolem E.2MN.1;
- 6) Więclawice Dworskie, oznaczone na rysunku planu symbolami K.2MN.1- K.2MN.4;
- 7) Zagórzyce Stare, oznaczony na rysunku planu symbolem O.2MN.1;
- 8) Zagórzyce Dworskie, oznaczone na rysunku planu symbolami N.2MN.1 – N.2MN.3.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** dla terenów 2MN ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) zabudowę mieszkaniowo - usługową, którą stanowi wolnostojący budynek albo budynek w zabudowie bliźniaczej, w której udział powierzchni usługowej może wynosić do 50% powierzchni użytkowej budynku;

3) zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące zabudowie i funkcjonalnie z nią związane, w tym:

- a) dojazdy i dojścia do budynków,
- b) miejsca postojowe,
- c) budynki gospodarcze,
- d) garaże wbudowane i wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkaniowych;
- e) zieleni urządzonej,
- f) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji (np. plac zabaw, boisko sportowe),
- g) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz przyłącza i urządzenia instalacyjne do budynków, zbiorniki przeciwpożarowe,
- h) wiaty i altany.

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

- 1) zabudowy usługowej;
- 2) tras rowerowych i ścieżek pieszych;
- 3) elementów infrastruktury technicznej innych niż wymienione w ust. 2 pkt 3 lit. g.

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

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 3) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów zgodnie z ustaleniami przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 4) w odniesieniu do położonych w terenach 2MN gospodarstw rolnych z istniejącą zabudową dopuszcza się:
 - a) utrzymanie, w tym remonty i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz innych budynków, obiektów i urządzeń służących funkcjonowaniu gospodarstwa rolnego (np. szklarni); dopuszcza się także utrzymanie funkcji agroturystycznej,
 - b) rozwój gospodarstwa rolnego, w tym funkcji agroturystycznej, polegający na rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków oraz możliwości uzupełnienia istniejącej zabudowy budynkiem mieszkalnym, budynkami gospodarczymi, garażowymi oraz innymi budynkami, obiektami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej (np. szklarni) – pod warunkiem zachowania wymogów określonych dla terenów 2MN w § 11, dotyczących wskaźników i parametrów zabudowy, zagospodarowania terenu i formy architektonicznej obiektów, a także warunków podziałów geodezyjnych dla terenów 2MN, ustalonych w § 12;
- 5) spełnienie określonych w rozdziale II ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym planem;
- 6) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów określonych w rozdziale IV.

§ 16.1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U**, w miejscowości Młodziejowice, oznaczony na rysunku planu symbolem G.MN/U.1;

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** dla terenów MN/U ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniowo - usługową, którą stanowi wolnostojący budynek albo budynek w zabudowie bliźniaczej, w której udział powierzchni usługowej może wynosić do 50 % powierzchni użytkowej budynku;
- 2) zabudowę usługową;
- 3) zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 4) zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące zabudowie i funkcjonalnie z nią związane, w tym:

- a) dojazdy i dojścia do budynków,
- b) miejsca postojowe,
- c) budynki gospodarcze,
- d) garaże wbudowane i wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkaniowych;
- e) zieleni urządzonej,
- f) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji (np. plac zabaw, boisko sportowe),
- g) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz przyłącza i urządzenia instalacyjne do budynków, zbiorniki przeciwpożarowe,
- h) wiaty i altany.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach, ustala się możliwość lokalizacji tras rowerowych i ścieżek pieszych, elementów infrastruktury technicznej innych niż wymienione w ust. 2 pkt 4.

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

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 50 % powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 3) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów zgodnie z ustaleniami przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 4) spełnienie określonych w rozdziale II ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym planem;
- 5) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów określonych w rozdziale IV.

§ 17.1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej U**, w miejscowości Wola Więclawska, oznaczone symbolami M.U.1 – M.U.2.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** dla terenów U ustala się:

- 1) zabudowę usługową;
- 2) zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące zabudowie i funkcjonalnie z nią związane, w tym:
 - a) dojazdy i dojścia do budynków,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) budynki gospodarcze,
 - d) garaże wbudowane i wolnostojące lub dobudowane do budynków usługowych,
 - e) zieleni urządzonej,
 - f) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji (np. plac zabaw, boisko sportowe),
 - g) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz przyłącza i urządzenia instalacyjne do budynków, zbiorniki przeciwpożarowe,
 - h) wiaty i altany.

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

- 1) tras rowerowych i ścieżek pieszych, elementów infrastruktury technicznej innych niż wymienione w ust. 2 pkt 2 lit. g;
- 2) obiektów rzemiosła oraz obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska;
- 3) zabudowy zagrodowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w terenie M.U.2;

- 4) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, związanych z obsługą i dozorem funkcji podstawowej, o której mowa w ust. 2 pkt 1;
- 5) parkingów.

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

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 50 % powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 3) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów zgodnie z ustaleniami przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 4) zabudowę zagrodową w terenie M.U.2 należy kształtować przy uwzględnieniu wymogów jak dla terenów zabudowy zagrodowej i gospodarki rolnej RM, o których mowa w § 19;
- 5) spełnienie określonych w rozdziale II ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym planem;
- 6) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów określonych w rozdziale IV.

§ 18. 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych UP**, w miejscowości Wola Więclawska oznaczony symbolem M.UP.1.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** dla terenów UP ustala się:

- 1) zabudowę usługową obejmującą budynki i obiekty z zakresu:
 - a) administracji,
 - b) oświaty i nauki,
 - c) kultury,
 - d) zdrowia,
 - e) usług sakralnych,
 - f) domów opieki społecznej,
 - g) ochrony przeciwpożarowej,
 - h) sportu i rekreacji, w tym boiska i place zabaw.
- 2) zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące zabudowie i funkcjonalnie z nią związane, w tym:
 - a) dojazdy i dojścia do budynków,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) budynki gospodarcze,
 - d) budynki garażowe wbudowane i wolnostojące,
 - e) zieleni urządzona,
 - f) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz przyłącza i urządzenia instalacyjne do budynków, zbiorniki przeciwpożarowe,
 - g) wiaty i altany.

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

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, związanych z obsługą i dozorem funkcji podstawowej;
- 2) zabudowy usługowej, o charakterze niepublicznym, komercyjnym - w zakresie określonym w § 6 pkt 13;
- 3) parkingów;

4) tras rowerowych i ścieżek pieszych, elementów infrastruktury technicznej innych niż wymienione w ust. 2 pkt 2 lit. f.

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

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 50 % powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 3) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów zgodnie z ustaleniami przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 4) spełnienie określonych w rozdziale II ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym planem;
- 5) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów określonych w rozdziale IV.

§ 19. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej i gospodarki rolnej RM**, w miejscowościach:

- 1) Wola Więclawska, oznaczone na rysunku planu symbolami M.RM.1 – M.RM.6;
- 2) Młodziejowice, oznaczone na rysunku planu symbolami G.RM.1 - G.RM.7;
- 3) Więclawice Dworskie, oznaczone na rysunku planu symbolami K.RM.1– K.RM.3;
- 4) Zagórzyce Dworskie, oznaczone na rysunku planu symbolami N.RM.1 – N.RM.4;
- 5) Zdzieszowice, oznaczone na rysunku planu symbolami P.RM.1 – P.RM.2.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** dla terenów RM ustala się:

- 1) zabudowę zagrodową obejmującą budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie oraz budynki, budowle i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu, w tym budynki do sprzedaży produktów rolnych;
- 2) uprawy polowe, rolnicze użytki zielone, uprawy ogrodnicze i sady;
- 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz przyłącza i urządzenia instalacyjne do budynków, zbiorniki przeciwpożarowe;
- 4) dojazdy i dojścia do budynków;
- 5) miejsca postojowe;
- 6) budynki garażowe.

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

- 1) ogólnodostępne, niekubaturowe urządzenia turystyki i rekreacji takie jak np. ścieżki rowerowe, szlaki turystyczne;
- 2) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, inne niż wymienione w ust.2 pkt 3.

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

- 1) realizację zabudowy i zagospodarowania, o którym mowa w ust. 2 i 3, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym może wynosić maksymalnie 10 % powierzchni przeznaczenia podstawowego danego terenu RM w gospodarstwie rolnym;
- 3) utrzymanie istniejącej zabudowy usługowej, nie związanej bezpośrednio z produkcją rolniczą, z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy przy zwiększeniu powierzchni zabudowy nie więcej niż 50 % powierzchni istniejącej z możliwością zmiany sposobu użytkowania na cele związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego;
- 4) minimalna powierzchnia budynku gospodarczego nie może być mniejsza niż 20 m²;

- 5) spełnienie określonych w rozdziale II ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym planem;
- 6) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów określonych w rozdziale IV.

§ 20. 1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZR**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** dla terenów ZR ustala się: tereny otwarte trawiaste, zespoły zadrzewień, niewielkie zalesienia i zakrzewienia śródpolne, pełniące funkcję izolacyjną od intensywnego zagospodarowania, łąki i pastwiska oraz zieleń położoną wzdłuż cieków wodnych, itp., pełniące funkcję lokalnych powiązań przyrodniczych.

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

- 1) urządzeń turystycznych, np. szlaków turystycznych pieszych i rowerowych, szlaków jazdy konnej;
- 2) dojazdów, zatok postojowych, dojść pieszych oraz ścieżek rowerowych;
- 3) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) ogólnodostępnych niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji;
- 5) masztów i wież widokowych;
- 6) urządzeń służących produkcji rolniczej (np. szklarni), uzupełniających istniejące siedliska.

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

- 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 10 % powierzchni danego terenu ZR;
- 3) nakaz utrzymania i ochrony nie wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi rowów melioracyjnych, kanałów odwadniających i zbiorników wodnych wraz z ich obudową biologiczną;
- 4) dopuszcza się wszelkie działania zmierzające do utrzymania oraz konserwacji istniejących rowów melioracyjnych i kanałów odwadniających;
- 5) utrzymanie charakteru istniejącej zieleni;
- 6) istniejące budynki mieszkaniowe i gospodarcze pozostawia się do zachowania lub adaptacji z możliwością polepszenia ich standardów, przy zapewnieniu rygorów, jakie obowiązują dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej określone w rozdziale II. Dopuszcza się zwiększenie powierzchni użytkowej do 50% oraz możliwość adaptacji poddaszy na cele mieszkalne w budynkach istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 7) spełnienie określonych w rozdziale II ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym planem;
- 8) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów określonych w rozdziale IV.

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

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

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów gospodarczych i inwentarskich, wiat, niezbędnych do prowadzenia działalności rolniczej;
- 2) dojść pieszych i dojazdów do gruntów rolnych;
- 3) nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym m.in.: ujęć wody, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów, melioracji wodnych, urządzeń przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych oraz innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) masztów i wież widokowych.

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

- 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zakaz lokalizacji nowych budynków, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1; zakaz nie dotyczy istniejących gospodarstw rolnych, w których dopuszcza się utrzymanie, przebudowę, rozbudowę, remonty oraz odbudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz budowę nowych budynków i obiektów bezpośrednio związanych z prowadzeniem działalności rolniczej a także rozbudowę, przebudowę, remonty i odbudowę istniejących obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z prowadzeniem działalności rolniczej;
- 3) utrzymanie i ochrona nie wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi rowów melioracyjnych, kanałów odwadniających i zbiorników wodnych;
- 4) istniejące budynki mieszkaniowe i gospodarcze pozostawia się do zachowania lub adaptacji rozbudowy, przebudowy, nadbudowy przy zapewnieniu rygorów, jakie obowiązują dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej określonej w rozdziale II. Dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni użytkowej do 50 %, możliwość adaptacji poddaszy na cele mieszkalne w budynkach istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu oraz realizację zabudowy gospodarczej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania gospodarstwa rolnego, np. budynki gospodarcze, stodoły, silosy na produkty rolne, wiaty na sprzęt rolniczy, szklarnie, pieczarkarnie, itp.;
- 5) spełnienie określonych w rozdziale II ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym planem;
- 6) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów objętych w rozdziale IV;
- 7) dopuszcza się przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Wyznacza się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się dla terenów ZL – zieleni leśną.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** dla terenów ZL. ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budynków, budowli i urządzeń związanych z gospodarką leśną;
- 2) dojazdów i dojść pieszych;
- 3) urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w zakresie niesprzecznym z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zakaz realizacji nowej zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną;
- 2) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 5 % powierzchni terenu przeznaczenia podstawowego ograniczonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) spełnienie określonych w rozdziale II ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym planem;
- 5) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów określonych w rozdziale IV.

§ 23. 1. Wyznacza się **teren wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.

2. Jako **przeznaczenie podstawowe** dla terenów WS ustala się: rzekę Dłubnię.

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

- 1) mostów i połączeń komunikacyjnych;
- 2) budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową;

- 3) urządzeń wodnych służących kształtowaniu zasobów wodnych oraz korzystaniu z nich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń wodnych służących rekreacyjnemu wykorzystaniu wód, z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

- 1) ochronę i zabezpieczenie terenów WS na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) tereny WS należy traktować jako jeden ciągły teren, niezależnie od przecinających go terenów o innym przeznaczeniu (np. terenów dróg, itp);
- 3) możliwość prac remontowych, regulacyjnych i konserwacyjnych związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową;
- 4) spełnienie określonych w rozdziale II ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym planem;
- 5) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów określonych w rozdziale IV.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej IT.

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

- 1) obiekty i urządzenia w zakresie infrastruktury sanitarnej, wodociągowej i telekomunikacyjnej;
- 2) obiekty zaplecza administracyjno - technicznego oraz socjalne dla jednostek eksploatujących wraz z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej.

3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) dojazdów i dojść pieszych;
- 3) urządzeń i sieci infrastruktury innych niż wymienione w ust. 2 pkt 1.

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

- 1) zagospodarowania terenów zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) wysokość obiektów zaplecza administracyjno – technicznego oraz socjalnych nie może przekraczać 5,5 m za wyjątkiem obiektów technicznych, których wysokość wynika z technologii;
- 3) spełnienie określonych w rozdziale II ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym planem oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref;
- 4) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów określonych w rozdziale IV.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny tras komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDS, KDZ, KDL, KDD, KDW, tworzące układ drogowy obszaru.

2. Podstawowym przeznaczeniem jest lokalizacja ulic (dróg), z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia ulicy (drogi) w obszarze (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, parkingi, pasy zieleni o charakterze izolacyjnym, przejścia piesze, przejazdy rowerowe, zatoki przystankowe w tym zatoki autobusowe, zadaszania przystankowe, obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej np. ekrany akustyczne), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie - w tym rowy odwadniające - jako kanały zamknięte lub rowy otwarte, zbiorniki retencyjne), oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej funkcjonalnie z drogami, na zasadach określonych w przepisach o drogach publicznych.

4. Jako obowiązujące ustala się rezerwy terenu określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi; szerokości pasa drogowego wyznaczonego tymi liniami dla poszczególnych klas ulic i dróg publicznych, z miejscowymi zawężeniami zgodnie z rysunkiem planu, wynikającymi z istniejącego zagospodarowania, wynoszą:

- 1) droga klasy ekspresowej S (ekspresowa) – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) drogi klasy Z (zbiorcza) – do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) drogi klasy L (lokalna- w obszarze zabudowy) - do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) drogi klasy D (dojazdowa) – odpowiednio do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Szerokość pasa drogowego dróg wewnętrznych wynosi do 6 m.

6. Sytuowanie zabudowy względem dróg określa nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu; zabudowę istniejącą zlokalizowaną przed nieprzekraczalną linią zabudowy, tj. pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, utrzymuje się, z możliwością przebudowy i remontu oraz w przypadku uzyskania zgody, o której mowa w przepisach o drogach publicznych, również rozbudowy i nadbudowy.

7. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) w formie zatok postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w obrębie linii rozgraniczających dróg KDZ, KDL i KDD;
- 2) w formie parkowania przykrawężnikowego w obrębie linii rozgraniczających dróg KDL i KDD.

8. Przewiduje się możliwość prowadzenia ciągów rowerowych w obrębie terenów przeznaczonych na cele komunikacji jako:

- 1) wydzielone ścieżki rowerowe i ciągi pieszo – rowerowe bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego;
- 2) oznakowane trasy rowerowe prowadzone na zasadach ruchu ogólnego ulicami i drogami o małym natężeniu ruchu (KDL, KDD i KDW, KDZ).

9. Przy realizacji tras i urządzeń komunikacyjnych obowiązuje spełnienie określonych w rozdziale II ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym planem.

Rozdział 4.

ZASADY PRZEBUDOWY, ROZBUDOWY I BUDOWY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 26. 1. Ustala się zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:

- 1) układ podstawowy stanowią drogi publiczne:
 - a) droga ekspresowa KDS,
 - b) drogi zbiorcze- KDZ - drogi powiatowe,
 - c) drogi lokalne KDL – drogi gminne,
 - d) drogi dojazdowe KDD – drogi gminne;
- 2) układ uzupełniający stanowią:
 - a) publiczne drogi lokalne i dojazdowe, przy zachowaniu istniejących przebiegów z uzupełnieniem nowymi odcinkami,
 - b) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW, przy zachowaniu istniejących przebiegów z uzupełnieniem nowymi odcinkami, stanowiące bezpośrednią obsługę komunikacyjną nieruchomości,
 - c) uzupełniające układ połączeń wewnętrznych w terenach o określonym przeznaczeniu dojazdu i dojścia;

3) powiązania wewnętrznego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym następują:

a) z wykorzystaniem dróg powiatowych:

- nr 2157K – Michałowice - Więclawice Stare,
- nr 2155K – Michałowice – Książniczki – Raciborowice,
- nr 2152 K - Michałowice –Masłomiąca - Więclawice-Luborzycza,
- nr 2148 K –Poskwitów- Zalesie- Zerwana;

4) podstawowe elementy i zasady obsługi obszaru planu komunikacją zbiorową stanowią linie autobusowe prowadzone istniejącymi i projektowanymi ulicami układu podstawowego oraz uzupełniającego.

2. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Tereny komunikacji, w miejscach przecięcia z wydzielonymi na rysunku planu terenami wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolem WS oraz ciekami niewydzielonymi na rysunku planu, nie mogą naruszać ich integralności i ciągłości.

§ 27. 1. Ustala się zasady obsługi obszaru objętego planem, w tym zasady przebudowy, rozbudowy i budowy poszczególnych systemów infrastruktury technicznej - w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych rodzajów przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego terenów.

2. Jako generalne zasady obowiązujące w całym obszarze planu ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów uzbrojenia, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy; w tym zmiany trasy lub lokalizacji;
- 2) dopuszcza się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, ulic, ciągów pieszych i dróg dojazdowych pieszo – jezdnych pod warunkiem, że nie będą one naruszać innych ustaleń planu oraz przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów odrębnych; dopuszcza się inny przebieg sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem nienaruszania przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń, instalacji i sieci infrastruktury technicznej do wytwarzania energii cieplnej i elektrycznej, ogniwa fotowoltaiczne oraz kolektory słoneczne w tym na budynkach, itp., przy zachowaniu wymogów ustalonych planem w zakresie przeznaczenia terenów oraz wynikających z przepisów odrębnych, przy czym urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać mocy 100kW;
- 4) uściślanie lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci następować będzie na etapie opracowania dokumentacji budowlanych dla poszczególnych inwestycji;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie i przebudowę niewyznaczonych na rysunku planu podziemnych i naziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla realizacji inwestycji zlokalizowanych na danym terenie;
- 6) w zakresie odległości hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych od budynków obowiązują przepisy odrębne w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg przeciwpożarowych.

§ 28. W zakresie **elektroenergetyki** ustala się:

- 1) zachowanie i utrzymanie napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV Siersza - Lubocza i 110 kV relacji: Krzeszowice-Lubocza, Bieńczyce-Lubocza – zlokalizowanych poza granicami obszaru planu;
- 2) zachowanie i utrzymanie istniejącego systemu elektroenergetycznego - opartego na zasilaniu ze stacji 220/110/SN Lubocza i GZP 110/15 Słomniki - tj. stacji transformatorowych SN/nN i linii elektroenergetycznych SN – zlokalizowanych poza granicami obszaru planu;
- 3) w przypadku kolizji istniejących linii elektroenergetycznych z planowanymi nowymi obiektami, możliwa jest ich przebudowa, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez użytkownika sieci;

- 4) możliwość modernizacji istniejących stacji transformatorowych SN/nN w dostosowaniu do narastającego zapotrzebowania na moc elektryczną;
- 5) dla nowych stacji transformatorowych SN/nn oraz tras linii SN zasilających ich lokalizacja następować będzie na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji;
- 6) zasilanie nowych odbiorców może wymagać rozbudowy sieci niskiego i średniego napięcia oraz budowy stacji transformatorowych SN/nn;
- 7) wzdłuż linii elektroenergetycznych oraz wokół stacji transformatorowych należy zapewnić zachowanie odpowiednich stref ochronnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 29. W zakresie gazownictwa ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego i funkcjonującego w granicach planu systemu zaopatrzenia w gaz przyjmując, że będzie on rozbudowywany w celu umożliwienia dostaw gazu w żądanej ilości do wszystkich potencjalnych odbiorców. Zapewnia się możliwość lokalizowania nowych rozbiorczych sieci gazowych w obrębie linii rozgraniczających terenów tras komunikacyjnych i na terenach zainwestowania pod warunkiem, że nie będą one naruszać ustaleń planu dot. przeznaczenia tych terenów oraz pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi;
- 2) utrzymany zostaje przebieg istniejących gazociągów średniego i niskiego ciśnienia;
- 3) dla istniejących gazociągów średniego ciśnienia przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg należy zachować odległości podstawowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla planowanych gazociągów należy ustalić strefy kontrolowane, w których nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować żadnej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu. Szerokość stref kontrolowanych, których linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, dla planowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia musi wynosić 1m.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie odbiorców w wodę zapewniają istniejące sieci wodociągowe oraz nowe sieci dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę; w przypadku braku możliwości doprowadzenia sieci wodociągowej do danego terenu dopuszcza się zaopatrzenie z istniejących studni oraz dopuszcza się nowe studnie, w tym studnie głębinowe;
- 2) zapewnia się możliwość zlokalizowania nowych sieci wodociągowych oraz obiektów i urządzeń funkcjonalnie związanych z systemem zaopatrzenia w wodę (pompownie, hydrofornie, zbiorniki, ujęcia) na terenach, których przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określono w Rozdziale III;
- 3) uściślanie lokalizacji obiektów i sieci następować będzie w fazie opracowania dokumentacji budowlanych dla poszczególnych inwestycji;
- 4) zapewnia się możliwość dostosowania systemu zaopatrzenia w wodę dla pełnego pokrycia potrzeb odbiorców oraz spełniania wymogów dotyczących zabezpieczenia przeciwpożarowego;
- 5) możliwość pozyskiwania wody pitnej poprzez budowę i rozbudowę sieci do i z gmin sąsiednich.

§ 31. W zakresie kanalizacji ustala się:

- 1) na obszarze Aglomeracji Krakowskiej, określonej w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych obowiązek podłączenia nowego zainwestowania do zbiorczego systemu kanalizacji; do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie nieczystości ciekłych do szczelnych zbiorników wybieranych (szamb), z obowiązkiem podłączenia obiektów do kanalizacji bezpośrednio po jej realizacji;
- 2) na pozostałym obszarze, w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się korzystanie ze szczelnych zbiorników wybieralnych, lokalnych oczyszczalni ścieków oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) możliwość zrzutu ścieków sanitarnych do innych miejsc niż kanalizacja miasta Krakowa poprzez budowę wspólnych kolektorów obsługujących tereny gmin sąsiednich;

- 4) dopuszcza się lokalizację dodatkowych lokalnych oczyszczalni ścieków w przypadkach niemożności podłączenia do systemu zbiorczego z odprowadzeniem ścieków do istniejących na terenie Gminy odbiorników;
- 5) ustala się możliwość zlokalizowania elementów sieci kanałowych oraz urządzeń i obiektów funkcjonalnie związanych z systemem kanalizacji (pompownie, punkty zlewne), na terenach których przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określono, a ich uciążliwość nie będzie ograniczać użytkowania terenów otaczających;
- 6) wzdłuż istniejących oraz dla projektowanych sieci kanalizacyjnych należy zachować strefy ochronne wyłączone z zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalno bytowych z budynków mieszkalnych, gospodarczych, użyteczności publicznej i przemysłowych do wód i gruntu oraz ich rolniczego wykorzystania, a także utrzymania otwartych kanałów ściekowych. Ustalenia te dotyczą otwartych kanałów ściekowych odprowadzających wody opadowe z układu komunikacyjnego.

§ 32. W zakresie systemu telekomunikacyjnego ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących sieci i urządzeń teletechnicznych;
- 2) możliwość lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej stanowiącej inwestycję celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w tym telefonii bezprzewodowej, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych; w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się tylko infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu tych przepisów; uściślenie lokalizacji następować będzie w fazie projektowania inwestycyjnego;
- 3) zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę teletechniczną. Podłączenie nowych odbiorców wymagać będzie rozbudowy urządzeń infrastruktury i rozdzielczej sieci teletechnicznej. Sieć teletechniczną należy rozbudowywać przy uwzględnieniu kolejności zabudowy terenu objętego planem. Szczegółowy przebieg planowanej sieci teletechnicznej zostanie określony w projekcie budowlanym;
- 4) urządzenia infrastruktury teletechnicznej należy umieszczać jako wbudowane w obiektach kubaturowych lub w urządzeniach wolnostojących o zminimalizowanych gabarytach i wystroju architektonicznym harmonizującym z otaczającą zabudową, lokalizowanych stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu;
- 5) w przypadku kolizji istniejących urządzeń teletechnicznych z planowanymi nowymi obiektami, możliwa jest ich przebudowa.

§ 33. W zakresie ciepłownictwa ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów;
- 2) dopuszcza się indywidualne i zbiorowe systemy wytwarzania i dystrybucji ciepła, w tym budowę sieci ciepłowniczych na obszarach przeznaczonych pod zabudowę kubaturową i jako sieci zasilających dla obiektów kubaturowych w innych obszarach, wykorzystujących paliwa stałe, energię elektryczną, paliwa ekologiczne (gaz, lekki olej opałowy) lub alternatywne źródła energii (energia słoneczna, geotermalna);
- 3) dla sieci ciepłowniczych należy zachować strefy ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 5.
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 34. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości w wysokości 10%.

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MICHAŁOWICE
 DLA OBSZARU GMINA MICHAŁOWICE CENTRUM**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru Gmina Michałowice Centrum został, wyłożony do publicznego wglądu w okresie od **4 maja** do **1 czerwca 2021 r.**

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. **15 czerwca 2021 r.** - wpłynęło **6 pism**, z których 2 było uwagami a 4 nie zostało zakwalifikowane jako uwaga, gdyż nie dotyczyły zakresu i przedmiotu wyłożenia.

Uwagi nieuwzględnione dotyczą miejscowości Młodziejowice.

Wójt Gminy Michałowice **Zarządzeniem Nr 281/2021 z dnia 28.06. 2021 r.** rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu.

Niniejsze rozstrzygnięcie zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz.741 z późn. zm.), dotyczy uwag nieuwzględnionych (numeracja uwag - kolumna 2 - zgodnie z wykazem uwag stanowiącym załącznik do Zarządzenia Wójta Gminy Michałowice).

W zakresie uwag objętych załącznikiem Rada Gminy Michałowice postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

LP.	NR UWAGI	DATA ZŁOŻENIA UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi – w zakresie uwag nieuwzględnionych, uwzględnionych z zastrzeżeniem lub nieuwzględnionych z zastrzeżeniem)
							WÓJTA GMINY MICHAŁOWICE	RADY GMINY MICHAŁOWICE	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	5.	15.06.2021	[*]	Uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);	działka nr 40 Młodziejowice	G.RM.3	Wójt Gminy Michałowice nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Michałowice	Uwaga nieuwzględniona ze względu na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, w której Organ ten nie wyraził zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, w tym gruntów częściowo objętych uwagą. Zgodnie z art. 7 ustawy z 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2020 poz.471), przeznaczenie gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze <u>w obszarach wiejskich</u> wymaga uzyskania zgody (decyzji) Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Do uchwalenia może być przedłożony projekt planu posiadający taką zgodę. Wszelkie uchybienia w tym zakresie, skutkujące naruszeniem w/w art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 741 ze zm.) są traktowane jako naruszenie zasad sporządzania planu i trybu jego sporządzania – co powoduje nieważność planu. W związku z powyższymi okolicznościami uwzględnienie uwagi nie jest możliwe.
2.	6.	15.06.2021	[*]	Uwaga dotyczy: zmiany przeznaczenia działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – tj. wprowadzenia na działce nr 53/2 w Młodziejowicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i jej odrolnienia	działka nr 53/2 Młodziejowice	G.RM.6 G.RM.4	Wójt Gminy Michałowice nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Michałowice	Uwaga nieuwzględniona ze względu na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, w której Organ ten nie wyraził zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, w tym gruntów częściowo objętych uwagą. Zgodnie z art. 7 ustawy z 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2020 poz.471), przeznaczenie gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze <u>w obszarach wiejskich</u> wymaga uzyskania zgody (decyzji) Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Do uchwalenia może być przedłożony projekt planu posiadający taką zgodę. Wszelkie uchybienia w tym zakresie, skutkujące naruszeniem w/w art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 741 ze zm.) są traktowane jako naruszenie zasad sporządzania planu i trybu jego sporządzania – co powoduje

									nieważność planu. W związku z powyższymi okolicznościami uwzględnienie uwagi nie jest możliwe.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

** Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych. Jawność wyłączył Paweł Szopa.*

Wyjaśnienia uzupełniające:

1. Piekroć w treści niniejszego załącznika jest mowa o:

- a) Studium - należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice uchwalonego uchwałą Nr XVIII/116/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 29 marca 2012 roku.,
- b) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.).

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie,
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych w miejscowym planie
zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla obszaru Gmina Michałowice Centrum.**

I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem planu

Zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, dla obszaru gmina Michałowice Centrum, zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – tj. w uchwale Rady Gminy Michałowice w sprawie uchwalenia planu miejscowego oraz w części graficznej planu stanowiącej jej integralną część.

W zakresie należącym do zadań własnych Gminy Michałowice zapisano w planie następujące inwestycje infrastrukturalne:

1. Przebudowa, rozbudowa i budowa układu komunikacyjnego, obejmująca:

- 1) w ramach układu drogowego podstawowego:
 - a) droga ekspresowa KDS,
 - b) drogi zbiorcze KDZ - drogi gminne i powiatowe,
 - c) drogi lokalne KDL – drogi gminne i powiatowe,
 - d) drogi dojazdowe KDD;
- 2) w ramach układu drogowego uzupełniającego:
 - a) publiczne drogi lokalne i dojazdowe, przy zachowaniu istniejących przebiegów z uzupełnieniem nowymi odcinkami,
 - b) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW przy zachowaniu istniejących przebiegów z uzupełnieniem nowymi odcinkami; stanowiące bezpośrednią obsługę komunikacyjną nieruchomości,
 - c) uzupełniające układ połączeń wewnętrznych w terenach o określonym przeznaczeniu: dojazdy i dojścia – do zaprojektowania na etapie zagospodarowania terenów według ustaleń planu;
- 3) powiązania wewnętrznego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym z wykorzystaniem dróg powiatowych:
 - a) nr 2157K – Michałowice - Więclawice Stare,
 - b) nr 2155K – Michałowice – Książniczki – Raciborowice,
 - c) nr 2152K – Michałowice – Masłomiąca – Więclawice – Luborzycza,
 - d) nr 2148 K – Poskwitów – Zalesie – Zerwana;
- 4) podstawowe elementy i zasady obsługi obszaru planu komunikacją zbiorową stanowią linie autobusowe prowadzone istniejącymi i projektowanymi ulicami układu podstawowego oraz uzupełniającego.

Całość inwestycji komunikacyjnych obejmuje także urządzenia towarzyszące, w tym m.in. przystanki i inne urządzenia transportu zbiorowego oraz – w infrastrukturze drogowej: chodniki, zieleń, oświetlenie, sygnalizację i urządzenia sterowania ruchem oraz urządzenia ochrony terenów przyległych przed tzw. „zanieczyszczeniami komunikacyjnymi”.

2. Przebudowa, rozbudowa i budowa pozostałych systemów infrastruktury technicznej obejmujących:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) utrzymany zostanie dotychczasowy sposób zaopatrzenia w wodę w oparciu o istniejące na tym terenie sieci wodociągowe i nowe sieci dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz indywidualne ujęcia wody,

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- a) na obszarze Aglomeracji Krakowskiej, określonej w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych ustalono obowiązek podłączenia nowego zainwestowania do zbiorczego systemu kanalizacji,
- b) na pozostałym obszarze, w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej ustalono korzystanie ze szczelnych zbiorników wybieralnych, lokalnych oczyszczalni ścieków oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy:

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy Michałowice;
- 2) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy Michałowice w ramach m.in.:
 - a) finansowania inwestycji drogowych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji unijnych,
 - d) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - e) innych kredytów i pożyczek bankowych,
 - f) innych środków zewnętrznych;
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym, w tym w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

II. Przygotowanie, realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy:

·Inwestycje komunikacyjne – bezpośrednie przygotowanie, realizację i obsługę finansowania realizują właściwe jednostki organizacyjne,

·Inwestycje odwodnienia terenów i odprowadzenia wód opadowych – bezpośrednie przygotowanie, realizację i obsługę finansowania realizują właściwe jednostki organizacyjne,

·Inwestycje zaopatrzenia w wodę i kanalizację (z wyłączeniem odwodnienia terenów) - bezpośrednie przygotowanie, realizacja i finansowanie należy do Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o.o.

Przyjmuje się możliwość wyłącznego finansowania inwestycji z zakresu sieci wodociągowej ze środków Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Michałowicach.

W realizacji inwestycji, ich planowaniu, przygotowaniu i koordynacji będą wykorzystane ustalenia wynikające z obowiązującego dokumentu dotyczącego problematyki, tj. Strategii Rozwoju Gminy Michałowice.

Ustalenia realizacyjne, wynikające z planowania i koordynowania zakresu i finansowania inwestycji, dokonane z uwzględnieniem dokumentu jw. oraz corocznych budżetów gminy - określające terminy, zakresy (w tym także etapowanie) realizacji oraz wielkość i strukturę finansowania inwestycji, dokonywane zgodnie z przepisami o finansach publicznych oraz wewnętrznymi uregulowaniami obowiązującymi w Gminie Michałowice - nie wymagają wprowadzania zmian do niniejszego rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Gminy Michałowice

z dnia.....2021 r.

Załącznik4.gml

Dane przestrzenne (gml), o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do niniejszej uchwały.

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Gminy Michałowice z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla obszaru Gmina Michałowice Centrum

WSTEP.

1.Podstawa prawna wymogu i zakresu uzasadnienia.

Z dniem 18 listopada 2015r., to jest od wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 3.11.2015r. poz. 1777), wprowadzającej m.in. zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – opracowanie uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkiem organu właściwego w sprawie sporządzenia planu miejscowego. Wynika to z treści zmienionej w/w ustawą art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zawartość i układ niniejszego uzasadnienia do projektu planu miejscowego wyczerpuje zagadnienia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 1 pkt 1-3 zmienionej ustawy; ponadto uzasadnienie zawiera inne elementy istotne dla projektu planu.

2.Podstawa prawna i merytoryczna planu miejscowego dla obszaru Gmina Michałowice Centrum, ogólna charakterystyka obszaru objętego projektem planu.

O przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice dla obszaru Gmina Michałowice Centrum zdecydowała Rada Gminy Michałowice uchwałą Nr XLVII/370/2018 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 maja 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, obejmującego części miejscowości: Masłomiąca, Młodziejowice, Więclawice Dworskie, Więclawice Stare, Wola Więclawska, Zagórzycy Dworskie, Zagórzycy Stare, Zdziesławice, Książniczki. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 215 ha.

Podstawą materialno-prawną jego sporządzenia i ustaleń jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice przyjęte uchwałą Nr XVIII/116/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 29 marca 2012 r.

Procedura planistyczna obejmie m.in. :

- Rozpatrzenie wniosków i postulatów do planu,
- Opiniowanie i uzgadnianie projektu (dwukrotne),
- Uzyskiwanie zgody na nierolnicze przeznaczenie gruntów,
- Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, z rozpatrzeniem uwag.

CZEŚĆ A (DOT. ART. 15 UST. 1 PKT 1 USTAWY)

Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust.1 pkt 1 a odnoszących się do art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej „ustawą)

A.I. Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 2 pkt 1-13

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. pkt 1) oraz

2)walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2)

Projekt planu został opracowany z uwzględnieniem podstawowej zasady planistycznej – ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ta zasada została ujęta w §2 jako cel planu oraz znalazła wyraz i uszczegółowienie w części tekstowej i graficznej projektu planu. W zasadzie każde ustalenie zawarte w projekcie jest realizacją wymogu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymogów urbanistyki i architektury. Niemniej z punktu widzenia formalnego podstawowe znaczenie dla ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – jako wytyczna jego ochrony i kształtowania mają intencyjne bądź skonkretyzowane zapisy zawarte w §7 ust. 1 (np. wymóg kształtowania struktury przestrzennej

z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, powstrzymanie rozwoju zabudowy rozproszonej, zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym i inne wymogi oraz zakazy). Zapisy §7 znajdują swoje rozwinięcie w części tekstowej – Rozdział II, ale i w Rozdziale III ustalającym szczegółowo przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania jak i w Rozdziale IV, który określa zasady rozbudowy układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej – które to układy (w szczególności układ komunikacyjny) stanowią ważny element ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze objętym planem i mają istotny wpływ na urbanistyczne rozwiązania obszarów. Wspomniane zapisy tekstowe znalazły odzwierciedlenie w części rysunkowej projektu planu – m.in. poprzez jednoznaczne wskazanie terenów zabudowy (mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej) z określeniem sposobu ich obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, jak i terenów, które generalnie chronione są przed zabudową (tereny rolnicze, leśne, zieleni nieurządzonej). Znaczna część ustaleń projektu planu jest poświęcona ochronie walorów architektonicznych i krajobrazowych, m.in. poprzez zapisy i ustalenia dotyczące wymogów dla obszaru znajdującego się w Dłubniańskim Parku Krajobrazowym, gdzie np. ustanowione są zwiększone wymogi w zakresie formy architektonicznej budynków w stosunku do obszarów zlokalizowanych poza Parkiem.

3)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy).

Obszar Gminy Michałowice, w tym jej część centralna, charakteryzuje się dużymi walorami środowiska przyrodniczego. Zostało to potwierdzone w opracowaniu ekofizjograficznym a także w prognozie oddziaływania na środowisko, które to opracowania mają znaczący wpływ na określenie zasad ochrony środowiska, gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Zasady te zostały określone w Rozdziale II w formie systemowych zakazów, nakazów bądź dopuszczeń określonych w §8 ustaleń projektu planu jak i odpowiednio uwzględnione i skonkretyzowane w części rysunkowej i części tekstowej o przeznaczeniu terenów (Rozdział III). Warto podkreślić najbardziej istotnymi elementami przyrodniczymi, które podlegają ochronie w formie ograniczeń związanych z zagospodarowaniem terenów są obszar Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego wraz otuliną, dolina rzeki Dłubni z otoczeniem, gdzie obowiązują przepisy odrębne w poszczególnych przypadkach wykluczające możliwość zabudowy, wreszcie wyznaczona w projekcie planu strefa ekologiczna, mająca umożliwić zachowanie powiązań przyrodniczych.

W zakresie gospodarowania wodami, oprócz wyżej wskazanych sposobów ich ochrony projekt ustala zasady zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych (§23), a także szczegółowe warunki ochrony ujęć wody ze studni S-1 w Woli Więclawskiej, jak. Projekt planu reguluje również w §8 inne zagadnienia szeroko pojętej ochrony środowiska, w tym ochrony zieleni, ochrony przed hałasem, ochrony sanitarnej (pasy izolacyjne od cmentarza).

Ochrona gruntów rolnych i leśnych polegała na ograniczeniu ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. W zakresie gruntów rolnych położonych w obszarach, dla których zmiana Studium wskazuje docelowo ich przeznaczenie pod zabudowę wystąpiono, zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o uzyskanie stosownej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Decyzją z dnia 8 stycznia 2021 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 9,5372 ha gruntów rolnych klas I- III. Zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze nie uzyskało 28,3111 ha ww. gruntów.

Należy podkreślić, że obszar objęty planem charakteryzuje się bardzo wysoką klasą bonitacyjną gruntów rolnych, stąd nie ma możliwości zaplanowania jego rozwoju przestrzennego i gospodarczego bez przeznaczenia na cele inwestycyjne części gruntów klas I-III.

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy).

Projekt planu w powyższym zakresie został sporządzony po analizie dwóch podstawowych dokumentacji: rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków, a także z uwzględnieniem stanowisk archeologicznych oraz zasad ochrony dóbr kultury ustalonych w dotychczasowych aktach planistycznych gminy Michałowice. Projekt planu obejmuje ochroną obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Prawidłowość rozwiązań jest potwierdzona uzgodnieniem projektu planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy).

W obszarze planu nie występują tereny górnicze, tereny osuwisk oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią – a więc w tym zakresie nie zachodzi niebezpieczeństwo narażenia zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi. Sprawa ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi, mienia znalazła wyraz w innych postanowieniach projektu planu (Rozdział II), w szczególności: zapisach środowiskowych, np. o ochronie przed hałasem, promieniowaniem, sanitarnych dot. ochrony wód powierzchniowych, podziemnych, ujęć wody, w regulacjach dot. układów komunikacyjnych – ich szerokości, oddalenia zabudowy od drogi itp. Także i wymogi dotyczące osób ze szczególnymi są uwzględnione w projekcie tak poprzez nakaz (§10) kształtowania i dostępności terenów usługowych i rekreacyjno-wypoczynkowych z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi, jak też regulacje w Rozdziale IV §26 ust. 2 nakazujące uwzględniać potrzeby tych osób zgodnie z przepisami odrębnymi przy zagospodarowaniu, użytkowaniu i utrzymaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej.

6) walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy).

Walory ekonomiczne przestrzeni zostają wykorzystane w sposób optymalny, m.in. poprzez zapisaną w części ogólnej projektu planu zasadę uzupełniania istniejących zespołów zabudowy z wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego i uzbrojenia, a z drugiej strony poprzez zakaz rozpraszania zabudowy (rozpraszanie powoduje ekstensywne czyli nieekonomiczne wykorzystanie przestrzeni). Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni w sporządzonych planach nastąpiło także poprzez ustalenia szczegółowe w Rozdziale II, a mianowicie wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu określone w § 11, w tym zróżnicowane ze względów, przestrzennych, funkcjonalnych i ekonomii wykorzystania terenu, np. poprzez określenie maksymalnego, ale również minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy (co ma przeciwdziałać niewykorzystaniu walorów ekonomicznych przestrzeni w stosunku do możliwości jakie stwarzają ustalenia o przeznaczeniu i warunkach zagospodarowania terenów wyznaczonych na cele budowlane).

7) prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy).

Na podstawie analiz prowadzonych w początkowej fazie planu stwierdzono, że w obszarze objętym projektem struktura własności gruntów jest typowa dla większości gmin, przeważa zdecydowanie własność prywatna. Projekt planu, stosownie do wymogów konstytucyjnych i ustawowych chroni własność prywatną w takim zakresie, który nie narusza istoty prawa własności. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jedną z ustaw, które w przypadkach uzasadnionych mogą skutkować rozwiązaniami planistycznymi powodującymi ograniczenia w zakresie prawa własności. W planach takich jak niniejszy, to jest planach dla dużych obszarów nie ma możliwości całkowitego wykluczenia ingerencji we własność prywatną, choć oczywiście te ingerencje są stosowane jedynie w zakresie niezbędnym dla celu realizacji koniecznego i uzasadnionego interesu publicznego. W większości przypadków ingerencja planistyczna w prawo własności (prywatnej) ma miejsce w przypadku wyznaczonych w projekcie dróg publicznych, nowowyznaczonych jako rozwiązania systemowe ponadgminne (np. droga ekspresowa S7). Ograniczenia prawa własności mogą następować także w przypadku parametrów dróg istniejących, czyli uwzględnienia możliwości ich poszerzenia do minimalnych wielkości określonych w przepisach o drogach publicznych. Zakres ingerencji we własność prywatną został starannie wyważony w projekcie planu.

Sprawą odrębną, która jednakże wiąże się z prawem własności są innego rodzaju ograniczenia, jakie plan narzuca dla właścicieli i użytkowników terenów. Są to ograniczenia polegające przede wszystkim na nieuwzględnieniu oczekiwań, wniosków właścicieli gruntów, którzy mają swoją wizję zagospodarowania terenu stanowiącego ich własność – z reguły chodzi o przeznaczenie gruntu pod zabudowę, a ustalenia planu im na to nie zezwalają. Ta grupa ograniczeń wynika albo z ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, albo z wymogów wprowadzonych do planu na podstawie przepisów odrębnych (np. ewentualny brak zgody na nierolnicze przeznaczenie gruntów,

położenie nieruchomości w obszarze chronionym przed zabudową – rejon Dłubni itp.). Te ograniczenia były starannie rozpatrywane i wyważone, na kolejnych etapach procedury planistycznej.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy).

W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu nie zawiera szczegółowych ustaleń. Całość ustaleń projektu planu pod kątem potrzeb obronności kraju był oceniana przez organ właściwy w tych sprawach, to jest Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Krakowie. Projektu planu w zakresie spraw bezpieczeństwa państwa uzgodniono z właściwymi organami.

9) potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy).

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione w projekcie planu w szerokim zakresie, zarówno poprzez regulacje ogólne dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w §10, rozwiązania projektu planu w zakresie dróg publicznych, infrastruktury technicznej (rozdział IV), jak również poprzez ustalenia szczegółowe o przeznaczeniu terenów. Ustalenia zawarte w projekcie planu zabezpieczają potrzeby interesu publicznego i zostały odpowiednio wyważone w relacji z interesami indywidualnymi zgłaszanymi we wnioskach.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy).

Projekt planu w Rozdziale IV ustala zasady przebudowy, rozbudowy układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej uwzględnione odpowiednio w części graficznej. Układ komunikacyjny obejmuje system komunikacji drogowej o znaczeniu ponadgminnym (S7, drogi powiatowe) i lokalnym (drogi gminne), projekt określa też powiązania tego systemu z układem zewnętrznym.

Projekt planu uwzględnia również rozwój systemów infrastruktury technicznej przy wykorzystaniu dotychczasowych sieci, urządzeń i obiektów i generalne dopuszczenie ich rozbudowy, przebudowy i uzupełnienia nowymi elementami, stosownie do potrzeb. Dotyczy to wszystkich systemów infrastruktury technicznej: zaopatrzenia w wodę, rozwoju systemu kanalizacji z uwzględnieniem wymogów wynikających z Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych, zaopatrzenia w zakresie elektroenergetyki i w ciepło, a także systemów telekomunikacyjnych, gdzie przyjęte ustalenia są zgodne z przepisami o łączności publicznej, a tym samym nie stanowią zagrożenia dla realizacji rozwoju sieci szerokopasmowych.

11) wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad (...) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (...), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy).

Udział społeczeństwa w procesie sporządzenia planu był zapewniony zgodnie z wymogami ustawowymi. Udział ten przejawiał się w możliwości składania wniosków do planu oraz był możliwy poprzez wnoszenie uwag w trakcie procedury wyłożenia projektu z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Projekt z prognozą oddziaływania na środowisko był w tym okresie udostępniony zainteresowanym w siedzibie Urzędu Gminy oraz zamieszczony na stronie internetowej Gminy, co znacznie ułatwiło możliwość zapoznania się z wyłożonymi dokumentami. W trakcie wyłożenia przeprowadzona była dyskusja publiczna nad rozwiązanymi przyjętymi w wykładanym projekcie planu.

12) wymóg zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy).

Projekt planu był sporządzany z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, stosownie do obowiązujących wymogów ustawowych. W szczególności organ sporządzający plan ogłosił w prasie, na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej informacje o podjęciu uchwały przez Radę Gminy Michałowice Nr XLVII/370/2018 z dnia 28 maja 2018r. i o możliwości składania wniosków do planu. Rozpatrzenie wniosków nastąpiło w drodze zarządzenia Wójta Gminy Michałowice opublikowanego na stronie internetowej Gminy i dostępnego (z zachowaniem tajemnicy danych osobowych) w siedzibie Urzędu. W podobny sposób Wójt Gminy Michałowice ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag do projektu planu. Stosownie do przepisów odrębnych zapewniony był udział społeczeństwa w tzw. strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko. Jawność i przejrzystość procedur planistycznych (dowody ogłoszeń, wersje dokumentów

udostępnionych do wglądu) znajdują potwierdzenie w dokumentacji planistycznej, która będzie przedstawiona organowi nadzoru po uchwaleniu planu.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy).

W rozdziale IV projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące systemu zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci i urządzeń i z nowych sieci wodociągowych – co winno zabezpieczyć ilość wody na potrzeby ludności, przy założeniu zwiększenia zapotrzebowania w związku z wyznaczeniem nowych terenów pod zabudowę. Odnośnie jakości wody projekt planu zawiera ustalenia w §8 o ochronie wód, strefach ochrony ujęć wody, ochronie wód podziemnych, których prawidłowość (a więc stworzenie planem możliwych warunków dla ochrony jakości wody), które potwierdzone zostały poprzez uzgodnienie projektu przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie.

A.II - Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 3

(wymogi te dotyczą wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego przy ustalaniu przeznaczenia terenów w świetle wniosków, uwag a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych)

Konieczność wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych w zakresie przeznaczenia terenów, warunków ich zagospodarowania i użytkowania jest nieodłącznie związana z procesami planowania przestrzennego. Dlatego też, przed sporządzeniem projektu planu, w ramach fazy wstępnej wykonano niezbędne analizy oraz opracowanie ekofizjograficzne. Przede wszystkim należy podkreślić wykonanie rzetelnej inwentaryzacji urbanistycznej obszaru, opartej na wizjach w terenie, która stanowi część znaczącą część analiz przeprowadzonych w ramach fazy I opracowania i jest częścią składową dokumentacji planistycznej. Analizy obejmowały zagadnienia przestrzenne, środowiskowe, ekonomiczno-gospodarcze i społeczne. Analizy objęły także zgłoszone wnioski indywidualne do planu jak i postulaty wniesione przez organy właściwe w sprawach opiniowania i uzgodnień. Analizy były także dokonywane w fazach późniejszych – po procedurach opiniowania i uzgadniania oraz po wyłożeniu do publicznego wglądu. Decyzje planistyczne podejmowane w trakcie opracowania wywahały interesy prywatne i interes publiczny, bez zakładania z góry prymatu jednego rodzaju interesu nad drugim. Wnioski prywatne uwzględniano w takich przypadkach, gdzie nie zachodziła kolizja z ustaleniami zmiany Studium bądź z przepisami odrębnymi.

A.III - uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 4 pkt 1-4

(przepisy te dotyczą uwzględnienia przy sytuowaniu nowej zabudowy wymogówładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz ekonomicznych walorów przestrzeni poprzez: kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem zminimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej tak by transport publiczny zbiorowy był podstawowym środkiem transportu, zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a/ na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b/ na innych obszarach w sytuacji braku dostępności w/w terenów zainwestowanych, przy czym w pierwszej kolejności terenach przygotowanych do zabudowy, to jest charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej)

Jak już wcześniej wspomniano, w projekcie planu, w ślad za ustaleniami zmiany Studium, przyjęto zasadę polegającą na uzupełnianiu bądź dopełnianiu i poszerzaniu istniejących terenów zabudowy, przy unikaniu wyznaczenia terenów budowlanych rozproszonych lub oderwanych od dotychczasowych zespołów osadniczych z zabudową istniejącą albo zabudową do realizacji w świetle dotychczasowych aktów planistycznych gminy. Zatem zgodnie z wymogami efektywności wykorzystania przestrzeni a zarazem zminimalizowania kosztów transportochłonności obsługi komunikacyjnej projekt planu stwarza warunki do uzupełniania zabudowy w obszarach zabudowy istniejącej oraz zabudowy planowanej w terenach mających dostęp do istniejących dróg publicznych. W takich sytuacjach koszty związane z obsługą komunikacyjną zabudowy istniejącej uzupełnianą nową zabudową są zminimalizowane i mogą wynikać np. z modernizacji dróg istniejących lub modernizacji czy uzupełniania infrastruktury technicznej,

rzadziej z nowych elementów układu komunikacyjnego. Jednocześnie wykształcony dotychczasowy system dróg publicznych różnej kategorii i klas technicznych sprzyja wzrostowi roli transportu zbiorowego (głównie liniami autobusowymi i busowymi), o czym mowa w Rozdziale IV projektu planu. Nowe tereny budowlane wyznaczone według dyspozycji zmiany Studium są położone z reguły przy drogach istniejących, albo drogach wyznaczonych w projekcie planu. Nowe, planowane drogi, które mają zapewnić dostępność nowych terenów budowlanych będą realizowane sukcesywnie, co w przyszłości pozwoli i te tereny objąć systemem transportu zbiorowego. Projekt planu zawiera także w części tekstowej i graficznej ustalenia lub informacje w zakresie ścieżek i szlaków rowerowych i ciągów pieszych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

CZEŚĆ B

(DOT. ART. 15 UST. 1 PKT 2 i PKT 3 USTAWY)

B.1. Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 uchwały (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy).

Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w tym oceny aktualności studium i planów miejscowych, w rozumieniu art. 32 ust. 1 nie były przeprowadzone. Po uchwaleniu nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice uchwałą Nr XVIII/116/2012 Rady Gminy Michałowice z dnia 29 marca 2012r. przygotowano natomiast w trybie art. 14 ustawy projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych dla obszarów Gmina Michałowice Zachód, Gmina Michałowice Północ oraz Gmina Michałowice Południe. Przy przygotowaniu projektu tej uchwały brane pod uwagę były wnioski i postulaty społeczeństwa o zmianę dotychczasowych planów miejscowych jak i fakt uchwalenia zmiany Studium, które stwarzało podstawę do uwzględnienia znaczącej ich części. Stąd też w krótkim czasie od uchwalenia Studium Rada Gminy Michałowice uchwałą Nr XIX/123/2012 z dnia 26 kwietnia 2012r. zadecydowała o przystąpieniu do sporządzania w/w trzech planów miejscowych.

Projekt planu miejscowego dla obszaru Gminy Michałowice Centrum nie narusza ustaleń zmiany Studium, zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy. Projekt planu uwzględnia uwarunkowania i kierunki rozwoju określone w zmianie Studium, tak w zakresie zachowania struktury przestrzennej, w tym granic między budowlaną a niebudowlaną częścią obszaru, stworzenia możliwości do uzupełniania i rozwoju zabudowy według zasięgu określonego w zmianie Studium, a także ochrony elementów cennych przyrodniczo i krajobrazowo, jak też w zakresie bardziej szczegółowym, np. wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania wskazywanych w tym dokumencie.

B.2. Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym na budżet Gminy (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy).

Częścią składową dokumentacji planistycznej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Michałowice Centrum jest opracowanie pn. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonane zgodnie z wymogami art. 17 pkt 5 ustawy oraz rozporządzenia wykonawczego. W aktualnego stanu prawnego opracowanie to nie podlega procedurom opiniowania i uzgodnień ani wyłożeniu do publicznego wglądu. Jego celem jest przedstawienie prognozy skutków finansowych, jakie wywoła uchwalenie planu. Na podstawie sporządzonego dokumentu prognozuje się, że bilans dochodów i kosztów z tytułu uchwalenia planu może być dodatni w przedziale ok. 10 lat od uchwalenia planu. Są to oczywiście szacunki dokonane przy założeniu, że w okresie 5 lat zostaną ściągnięte opłaty jednorazowe od wzrostu wartości nieruchomości a w ciągu 10 lat skonsumowane zostaną tereny przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne, usługowe i produkcyjno-usługowe, co spowoduje prognozowane w opracowaniu zwiększenie wpływów z podatku od nieruchomości. Prognozowane wielkości zarówno po stronie przychodów jak i wydatków zawarte są w tabelach w/w opracowania. Wydatki mogą być finansowane ze środków budżetowych oraz z innych źródeł, np. funduszy strukturalnych.

Podsumowanie:

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym wymogami szczegółowo wymienionymi w niniejszym uzasadnieniu, a także

z uwzględnieniem przepisów odrębnych (m.in. z zakresu ochrony środowiska, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony zabytków, dróg publicznych). Projekt planu stwarza podstawę materialno-prawną do realizacji interesów prywatnych, zabezpieczając równocześnie ochronę i realizację celów publicznych. Nieuwzględnienie wniosków nie ma charakteru swobodnego uznania, gdyż nastąpiło wyłącznie w przypadkach uzasadnionych merytorycznie i prawnie (np. niezgodność ze zmianą Studium, niezgodność z wymogami przepisów odrębnych, w tym dot. ochrony gruntów rolnych). Projekt planu jest zgodny z polityką przestrzenną Gminy określoną w zmianie Studium.