

**ZMIANA STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY RACIECHOWICE**

**TEKST JEDNOLITY  
KIERUNKI  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY RACIECHOWICE**

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Raciechowice z dnia .....

## Spis treści

Rozdział I - Ustalenia ogólne .....	1
Rozdział II - Cele, funkcje i główne kierunki polityki przestrzennej w gminie Raciechowice .....	4
Rozdział III - Kierunki zagospodarowania przestrzennego w podstawowych obszarach funkcjonalnych; rozwoju funkcjonalno osadniczych .....	7
Rozdział IV - Kierunki zagospodarowania przestrzennego w podstawowych obszarach funkcjonalnych; terenów otwartych .....	16
Rozdział V - Kierunki rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej .....	20
Rozdział VI - Strategiczne obszary rozwoju gminy Raciechowice; obszary objęte obowiązkiem sporządzania planu miejscowego, zasady gospodarki gruntami .....	24
 <i><b>Rozdział VII - Kierunki przekształceń struktury przestrzennej w obszarach objętych zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raciechowice,</b></i> <i>w zakresie określonym Uchwałą Nr XXXIX/304/2022 Rady Gminy Raciechowice z dnia 23 czerwca 2022 roku w sprawie zmiany uchwały Nr IX/95/2019 Rady Gminy Raciechowice z dnia 30 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raciechowice” zmienionej Uchwałą Nr XXIII/188/2021 Rady Gminy Raciechowice z dnia 10 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raciechowice” i uchyleniu Uchwały Nr XXXVII/294/2022 z dnia 19 maja 2022 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIII/188/2021 Rady Gminy Raciechowice z dnia 10 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raciechowice”.</i>	
<b>MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE</b> .....	62

## Rozdział I

### Ustalenia ogólne

#### § 1.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raciechowice, zwane dalej studium, dotyczy obszaru w granicach administracyjnych tej gminy.

#### § 2.

Ustalenia studium są zawarte w niniejszym tekście oraz w rysunkach studium nr 1 i 2, stanowiącymi załączniki do ww. uchwały.

#### § 3.

1. Ustalenia studium dotyczą:

- 1) celów, funkcji i głównych kierunków polityki przestrzennej w gminy Raciechowice, w tym w odniesieniu do stref polityki przestrzennej (w rozdziale II),
- 2) kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raciechowice, z uwzględnieniem kierunków ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu, przedstawionych:
  - a) w rozdziale III, w odniesieniu do podstawowych obszarów funkcjonalnych - rozwoju funkcji osadniczych,
  - b) w rozdziale IV, w odniesieniu do podstawowych obszarów funkcjonalnych - terenów otwartych,
  - c) w rozdziale V, w odniesieniu do kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 3) w rozdziale VI, w odniesieniu do strategicznych obszarów rozwoju gminy Raciechowice oraz obszarów objętych obowiązkiem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 pkt 1, odnoszące się do stref polityki przestrzennej wyróżnionych stosownie do predyspozycji rozwojowych poszczególnych części gminy, dotyczą:

- 1) głównych stref rozwoju funkcji osadniczych - **A**, w tym:
  - a) strefy związanej z istniejącym i rozwijanym ośrodkiem gminnym we wsi Raciechowice - **A1**,
  - b) strefy potencjalnego rozwoju funkcji osadniczych w rejonie przysiółka Bigorzówka - **A2**,
- 2) stref rolniczo osadniczych - **B**, w tym:

- a) strefy „centralnej” obejmującej tereny związane ze wsią Komorniki, Mierzeń i Gruszów - **B1**,
  - b) strefy „południowo wschodniej” obejmującej tereny związane z wsiami Krzesławice i Zegartowice, Sawa, Bojańczyce, Kawec i Żerosławice - **B2**,
- 3) stref wypoczynkowo turystycznych - **C**, w tym:
- a) strefy „południowej” obejmującej tereny związane z górą Grodzisko i wsią Poznachowice Górne - **C1**,
  - b) strefy „zachodniej” obejmującej tereny związane z wsiami Czasław i Krzyworzeka - **C2**,
  - c) strefy „północnej” obejmującej tereny związane z wsią Kwapinka - **C3**,
  - d) strefy „wschodniej” obejmującej tereny związane z częścią obszaru wsi Gruszów (przysiółkami Wieża, Gruszówek i in.) - **C4**.

3. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 pkt 2, lit. a, odnoszące się do podstawowych obszarów funkcjonalnych, wyróżnionych stosownie do zróżnicowania cech poszczególnych fragmentów terenu, dotyczą:

- 1) obszarów rozwoju funkcji osadniczych, o zróżnicowanych uwarunkowaniach rozwoju, istniejącym zagospodarowaniu, pełnionych funkcjach oraz kierunkach zagospodarowania, w tym:
  - a) obszarów usługowo mieszkaniowych ze znaczącym udziałem zabudowy mieszkaniowej nie związanej z rolnictwem - **UM**,
  - b) obszarów mieszkaniowo usługowych z przewagą zabudowy zagrodowej - **MZ**,
  - c) obszarów mieszkaniowo wypoczynkowych - **MW**,
  - d) obszarów działalności gospodarczej - **DG**,
  - e) obszarów urządzeń turystycznych - **UT**,
- 2) terenów otwartych, o zróżnicowanych uwarunkowaniach i kierunkach zagospodarowania, w tym:
  - a) obszarów leśno łąkowych - **LL**,
  - b) obszarów rolnych, sadowniczych - **RS**,
  - c) obszarów rolnych, gospodarki polowej - **RP**.

4. Ustalenia, o których mowa w ust.1 pkt 2, lit. c, dotyczą kierunków rozwoju:

- 1) systemu komunikacyjnego,
- 2) systemu zaopatrywania w wodę,
- 3) systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- 4) systemów energetycznych,
- 5) systemu telekomunikacyjnego,
- 6) cementarnictwa,
- 7) ochrony przeciwpowodziowej,
- 8) gospodarki odpadami.

#### § 4.

Ilekróć w tekście studium jest mowa o:

- 1) usługach podstawowych - rozumie się przez to urządzenia obsługi, z których mieszkańcy korzystają często lub codziennie (szkoły, przedszkola, handel artykułami spożywczymi itp.); warunkiem prawidłowej obsługi jest łatwa ich dostępność, a - co za tym idzie - możliwie równomierne rozmieszczenie na obszarze gminy, w poszczególnych wsiach.
- 2) usługach ogólnogminnych - rozumie się przez to wyspecjalizowane urządzenia obsługi, z których mieszkańcy korzystają sporadycznie (usługi z zakresu kultury, ochrony zdrowia, łączności, wyspecjalizowany handel, administracja publiczna i gospodarcza itp.), grupowane zazwyczaj w gminnym ośrodku usługowym

## Rozdział II

### Cele, funkcje i główne kierunki polityki przestrzennej w gminie Raciechowice

#### § 5.

1. Ustala się następujący, główny cel rozwoju gminy Raciechowice:

#### **GMINA ZAMOŻNA POPRZEZ ROZWÓJ SADOWNICTWA, Z HODOWLĄ BYDŁA, PRZETWÓRSTWEM I AGROTURYSTYKĄ**

2. Jako cele strategiczne zapewniające spełnienie ww. celu głównego uznaje się:

- 1) **ochronę oraz racjonalne i efektywne wykorzystanie walorów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu**, jako warunku zrównoważonego rozwoju gminy,
- 2) przyjęcie jako głównej zasady - **jakościowego rozwoju** gminy,
- 3) **zapewnienie przyjaznych warunków życia i rozwoju społeczności lokalnej**, w tym możliwie wysokiego standardu zamieszkania, obsługi i bezpieczeństwa mieszkańców, a także **sprawnego funkcjonowania gminy** jako miejsca zamieszkania, pracy, obsługi, wypoczynku i innych aktywności jej mieszkańców,
- 4) **zapewnienie ekonomicznych postaw rozwoju gminy**, w tym: **utrzymanie i rozwijanie funkcji rolniczej i działalności gospodarczej**, związanej i nie związanej z rolnictwem oraz **rozwijanie turystyki i wypoczynku** jako nowej, ekonomicznej funkcji gminy, w tym m.in.:
  - a) rozwijanie nowoczesnego sadownictwa i związanego z nim przetwórstwa,
  - b) podtrzymanie tradycji hodowli i rozwój związanego z nim przetwórstwa,
  - c) przygotowanie terenów i ofert inwestycyjnych dla usług, produkcji i budownictwa,
  - d) stworzenie inkubatora przedsiębiorczości,
  - e) tworzenie warunków dla rozwoju agroturystyki,
  - f) rozwijanie urządzeń obsługi i bazy noclegowej turystyki i wypoczynku,
- 4) **poprawę i rozbudowę komunalnej infrastruktury technicznej** jako jednego z podstawowych warunków osiągnięcia ww. celów, obejmującą sukcesywną realizację wyposażenia co najmniej głównych obszarów rozwoju funkcji osadniczych wyznaczonych w studium, jako działania na rzecz poprawy standardów zamieszkania i obsługi, oraz ochrony środowiska,

#### § 6.

W odniesieniu do stref, o których mowa w § 3, ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 1-3, ustala się następującą politykę przestrzenną:

- 1) w głównych strefach rozwoju funkcji osadniczych ( **A** ):
  - a) porządkowanie i rozwijanie zespołów zabudowy mieszkaniowej, przy preferowaniu zabudowy nie związanej z produkcją rolną, rozwijanie urządzeń obsługi ludności - podstawowych oraz o zasięgu ogólnogminnym,
  - b) rozwijanie działalności gospodarczej na wydzielonych terenach i porządkowanie zagospodarowania terenów istniejących, w tym w zakresie form i estetyki zabudowy,
  - c) wyposażenie terenów w niezbędną komunikację i infrastrukturę techniczną; w przypadku terenów działalności gospodarczej, warunkiem utrzymania istniejących oraz sytuowania nowych obiektów jest wyposażenie w ww. urządzenia oraz zachowanie walorów krajobrazowych terenu,
- 2) w strefach rolniczo osadniczych ( **B** ):
  - a) intensywne wykorzystanie rolnicze najcenniejszych - w skali gminy - kompleksów gruntów, z preferencjami dla gospodarki sadowniczej,
  - b) ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - c) porządkowanie i uzupełnianie terenów osadniczych, głównie zabudową związaną z rolniczą funkcją terenu,
  - d) wyposażanie terenów osadniczych w niezbędne urządzenia usługowe oraz komunikację i infrastrukturę techniczną,
- 3) w strefach turystyczno wypoczynkowych ( **C** ):
  - a) preferowanie rozwoju turystyki i wypoczynku wraz z urządzeniami związanymi z tą funkcją,
  - b) wykorzystanie rolnicze gruntów i ich ochronę,
  - c) porządkowanie i uzupełnianie terenów osadniczych związaną z rolniczą funkcją terenu,
  - d) wyposażanie terenów osadniczych w niezbędne urządzenia usługowe oraz komunikację i infrastrukturę techniczną.

## § 7.

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu ustala się następujące zasady polityki przestrzennej:

- 1) ochronę przyrodniczych wartości środowiska, obejmującą:
  - a) poprawę stanu sanitarnego oraz funkcjonowania przyrody, w drodze wzmoczonej ochrony węzłów i ciągów ekologicznych oraz tych ekosystemów, które mają wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów; działania ochronne powinny dotyczyć takich elementów jak: szata roślinna, fauna, obszary źródliskowe, cieki, wody podziemne, tereny podmokłe, rzeźba, gleby, klimat lokalny,
  - b) zahamowanie procesów niszczących,
  - c) odnowę i wzbogacenie przyrody na obszarach zdegradowanych,

- 2) ochronę kulturowych wartości środowiska, przy jednoczesnym dążeniu do pełnej integracji historycznych i współczesnych struktur architektonicznych i urbanistycznych, obejmującą:
- a) konserwowanie i rewaloryzowanie historycznych układów przestrzennych i ich elementów o wartościach kulturowych, zwłaszcza zabytkowych,
  - b) poprawianie form architektonicznych obiektów dyszarmicznych w stosunku do otoczenia,
  - c) nawiązywanie, w nowych obiektach, do charakteru zabudowy historycznej i tradycyjnej, głównie w zakresie usytuowania i gabarytów,
  - d) ochronę ekspozycji szczególnie wartościowych obiektów, polegającą na zachowaniu bądź przywróceniu widoku na dany obiekt lub zespół, w drodze odpowiedniego kształtowania jego przedpola, tła i kulisy,
- 3) ochronę wartości krajobrazowych terenu, w tym:
- a) zachowanie dalekich otwarć widokowych w drodze:
    - \* utrzymania dotychczas zachowanych terenów otwartych, zwłaszcza nie zabudowanych i nie zalesionych wzniesień,
    - \* utrzymania dotychczas zachowanych otwarć widokowych, w tym w szczególności otwarć widokowych w kierunku południowym z drogi biegnącej od Krzyworzeki po Gruszów,
  - b) w bliskich otwarciach widokowych utrzymanie dotychczas zachowanych i przywracanie utraconych walorów krajobrazu naturalnego i kulturowego, w drodze:
    - \* ochrony istniejących lasów i zadrzewień,
    - \* zachowanie obiektów będących głównymi, wartościowymi elementami struktury danego zespołu,
    - \* korygowanie wystroju lub detalu obiektów dyszarmicznych w krajobrazie lub osłanianie ich zielenią,
    - \* wprowadzanie nowych elementów kompozycyjnych wiążących w całość strukturę architektoniczno krajobrazową całego zespołu (nowe obiekty, mała architektura, zieleń).



## Rozdział III

### **Kierunki zagospodarowania przestrzennego w podstawowych obszarach funkcjonalnych - rozwoju funkcji osadniczych z uwzględnieniem ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu**

#### § 8.

1. Obszary **UM** pełnią funkcje mieszkaniowo usługowe, w tym:

- 1) obszary **UM1a** (w obrębie wsi Raciechowice) - funkcję głównego usługowo mieszkaniowego ośrodka gminy,
- 2) obszary **UM1b** (w obrębie wsi Raciechowice) - funkcję mieszkaniowego zespołu gminy,
- 3) obszary **UM2** (w rejonie przysiółka Bigorzówka) - funkcje potencjalnego, pomocniczego ośrodka usługowego, z dodatkową funkcją mieszkaniową.

2. Polityka przestrzenna na obszarach **UM** polega na sukcesywnym porządkowaniu, modernizowaniu oraz uzupełnianiu zagospodarowania, ze szczególnym uwzględnieniem ogólno-gminnych urządzeń usługowych, w tym usług z zakresu kultury, a także na uzupełnianiu wyposażenia tych obszarów w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona).

3. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **UM1a**, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

- 1) ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, a także z zespołami zieleni, w tym zadrzewieniami, obejmująca konserwowanie i rewaloryzowanie historycznych zespołów i obiektów, ze szczególnym uwzględnieniem zespołu dworsko parkowego, w tym przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów, przy preferencjach wykorzystania ich zgodnie z dominującą funkcją obszaru oraz z dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
- 2) utrzymanie, ochrona substancji o wartościach kulturowych i ewentualne powiększenie istniejącego cmentarza, z zachowaniem jego strefy ochronnej,
- 3) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych - formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki, bądź - w miarę możliwości - eliminowanie tych obiektów,
- 4) eliminowanie, prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów:
  - a) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych w stosunku do otoczenia bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania na cele usługowe bądź inne, zgodne z funkcjami obszaru,
  - b) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami obszaru i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,

- 5) wprowadzanie na wolnych terenach nowej zabudowy, z zachowaniem następujących zasad i standardów:
  - a) preferencji dla urządzeń usługowych – ogólno-gminnych i podstawowych, sytuowanych możliwie w centrum układu (wskazanym na rysunku studium), ze szczególnymi preferencjami dla możliwie najkorzystniejszego sytuowania usług z zakresu kultury (sala widowiskowa, pomieszczenia klubowe itp.),
  - b) preferencji sytuowania w centrum układu i jego najbliższym otoczeniu, zabudowy mieszkaniowej nie związanej z rolnictwem, z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej na obrzeżu układu,
  - c) dostosowywania nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego w zakresie ich sytuowania, skali (gabarytów), form architektonicznych oraz pełnionych funkcji,
  - d) preferowania form tradycyjnej architektury regionalnej,
  - e) stosowania niewielkich gabarytów zabudowy i preferowania zasady kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
  - f) stosowania jako maksymalnej, intensywności zabudowy (rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni obszaru zainwestowania), nie przekraczającej wielkości 0,4 ,
  - g) w zagospodarowywaniu wolnych terenów - utrzymanie dotychczas zachowanych otwarć widokowych na górę Grodzisko,
- 6) wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym:
  - a) uzupełnienie urządzenia istniejącego ośrodka gminy (otoczenia Urzędu Gminy, ośrodka zdrowia, zespołu handlowo gastronomicznego, przystanku autobusowego),
  - b) odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów, ze szczególnym uwzględnieniem parku podworskiego,
- 7) utrzymanie i wprowadzanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień oraz wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,
- 8) zapewnienie dostępności komunikacyjnej urządzeń i obiektów, w tym:
  - a) modernizacja dróg i ulic (w tym poszerzenia jezdni, wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb niepełnosprawnych w obrębie terenów zabudowanych, urządzenie zieleni),
  - b) utrzymanie i rozwinięcie układu parkingów obsługujących ośrodki usługowy gminy,
  - c) urządzenie ciągów pieszych i rowerowych na wyznaczonych trasach,
- 9) zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, uzupełnianie istniejących braków w tym zakresie.

4. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **UM1b**, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

- 1) ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami stanowiącymi dobra kultury, a także z zespołami zieleni, w tym zadrzewieniami, obejmująca, przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
- 2) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych - formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki, bądź - w miarę możliwości - eliminowanie tych obiektów,

- 3) eliminowanie, prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów:
  - a) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych w stosunku do otoczenia bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania na cele usługowe bądź inne, zgodne z funkcjami obszaru,
  - b) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami obszaru i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- 5) wprowadzanie na wolnych terenach nowej zabudowy, z zachowaniem następujących zasad i standardów:
  - a) preferencji dla urządzeń usługowych – ogólnogminnych i podstawowych, sytuowanych możliwie w centrum układu (wskazanym na rysunku studium), ze szczególnymi preferencjami dla możliwie najkorzystniejszego sytuowania usług z zakresu kultury (sala widowiskowa, pomieszczenia klubowe itp.),
  - b) preferencji sytuowania w centrum układu i jego najbliższym otoczeniu, zabudowy mieszkaniowej nie związanej z rolnictwem, z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej na obrzeżu układu,
  - c) dostosowywania nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego w zakresie ich sytuowania, skali (gabarytów), form architektonicznych oraz pełnionych funkcji,
  - d) preferowania form tradycyjnej architektury regionalnej,
  - e) stosowania niewielkich gabarytów zabudowy i preferowania zasady kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
  - f) stosowania jako maksymalnej, intensywności zabudowy (rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni obszaru zainwestowania), nie przekraczającej wielkości 0,4 ,
  - g) w zagospodarowywaniu wolnych terenów - utrzymanie dotychczas zachowanych otwarć widokowych na górę Grodzisko,
- 6) utrzymanie i wprowadzanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień oraz wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,
- 7) zapewnienie dostępności komunikacyjnej urządzeń i obiektów, w tym:
  - a) modernizacja dróg i ulic (w tym poszerzenia jezdni, wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb niepełnosprawnych w obrębie terenów zabudowanych, urządzenie zieleni),
  - b) urządzenie ciągów pieszych i rowerowych na wyznaczonych trasach,
- 9) zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, uzupełnianie istniejących braków w tym zakresie.

3. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **UM2**, o których mowa w ust. 1 pkt 2:

- 1) ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami stanowiącymi dobra kultury, a także z zespołami zieleni, obejmująca rewaloryzowanie historycznych zespołów i obiektów tradycyjnego budownictwa wiejskiego, z dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
- 2) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych - formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki, bądź - w miarę możliwości - eliminowanie tych obiektów,
- 3) eliminowanie w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami obszaru i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,

- 4) wprowadzanie na wolnych terenach nowej zabudowy, z zachowaniem następujących zasad i standardów:
  - a) preferencji dla urządzeń usługowych – ogólno-gminnych i podstawowych, sytuowanych możliwie w centrum układu (wskazanym na rysunku studium),
  - b) preferencji sytuowania, w pobliżu centrum układu, zabudowy mieszkaniowej nie związanej z rolnictwem, z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej na obrzeżu układu,
  - c) preferowania form tradycyjnej architektury regionalnej,
  - d) stosowania niewielkich gabarytów zabudowy i preferowania zasady kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
  - e) stosowania jako maksymalnej, intensywności zabudowy (rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni obszaru zainwestowania), nie przekraczającej wielkości 0,4 ,
- 5) wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, zwłaszcza w otoczeniu urządzeń usługowych,
- 6) utrzymanie i wprowadzanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień oraz wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,
- 7) zapewnienie dostępności komunikacyjnej urządzeń i obiektów, w tym:
  - a) modernizacja dróg i ulic (w tym poszerzenia jezdni, wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb niepełnosprawnych w obrębie terenów zabudowanych, urządzenie zieleni),
  - b) urządzenie ciągów pieszych i rowerowych na wyznaczonych trasach,
- 8) zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, uzupełnianie istniejących braków w tym zakresie.

## § 9.

1. Obszary **MZ** pełnią funkcje mieszkaniowe i gospodarcze związane z rolnictwem, z udziałem towarzyszącej funkcji usługowej i obsługi turystyki, w tym:

- 1) obszary **MZ1** obejmują główne zespoły zabudowy wsi i zespoły uzupełniające (wybrane przysiółki), o dominującej funkcji związanej z rolnictwem,
- 2) obszary **MZ2** obejmują główne zespoły zabudowy wsi, o funkcjach równorzędnych - związanych z rolnictwem oraz wypoczynkiem i turystyką.

2. Polityka przestrzenna na obszarach **MZ** polega na porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania i wyposażenia tych obszarów w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna, zieleń), w tym:

- 1) na obszarach **MZ1** - przede wszystkim w zakresie zabudowy zagrodowej oraz w głównych zespołach zabudowy - usług podstawowych,
- 2) na obszarach **MZ1** - w zakresie zabudowy zagrodowej, w tym gospodarstw agroturystycznych oraz mieszkaniowej z pokojami gościnnymi, usług podstawowych i usług związanych z obsługą turystyki i wypoczynku.

3. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **MZ1**, o których mowa w ust. 1 i 2, pkt 1:

- 1) ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami stanowiącymi dobra kultury, a także z zespołami zieleni, obejmująca rewaloryzowanie historycznych zespołów i obiektów, w tym kościelnych i podworskich oraz obiektów tradycyjnego budownictwa wiejskiego, z dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
- 2) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych - formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki, bądź - w miarę możliwości - eliminowanie tych obiektów,
- 3) eliminowanie w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami obszaru i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- 4) wprowadzanie na wolnych terenach nowej zabudowy, z zachowaniem następujących zasad i standardów:
  - a) preferencji dla urządzeń usługowych sytuowanych możliwie w centrum układów głównych zespołów zabudowy (wskazanych na rysunku studium),
  - b) preferowania zabudowy zagrodowej, z dopuszczeniem gospodarstw agroturystycznych, zabudowy mieszkaniowej nie związanej z rolnictwem, w tym zabudowy z pokojami gościnnymi,
  - c) preferowania form tradycyjnej architektury regionalnej,
  - d) stosowania niewielkich gabarytów zabudowy i preferowania zasady kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
  - e) stosowania jako maksymalnej, intensywności zabudowy (rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni obszaru zainwestowania), nie przekraczającej wielkości 0,3 ,
- 5) wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, zwłaszcza w otoczeniu urządzeń usługowych,

- 6) wprowadzanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień oraz wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,
- 7) zapewnienie dostępności komunikacyjnej urządzeń i obiektów, w tym:
  - a) modernizacja dróg i ulic (w tym poszerzenia jezdni, wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb niepełnosprawnych w obrębie terenów zabudowanych, urządzenie zieleni),
  - b) urządzenie ciągów pieszych i rowerowych na wyznaczonych trasach,
- 9) zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, uzupełnianie istniejących braków w tym zakresie, z preferencjami dla wyposażania w pierwszej kolejności głównych zespołów zabudowy.

4. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **MZ2**, o których mowa w ust.1 i 2, pkt 2:

- 1) ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami stanowiącymi dobra kultury, a także z zespołami zieleni, obejmująca rewaloryzowanie historycznych zespołów i obiektów tradycyjnego budownictwa wiejskiego, z dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
- 2) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych - formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki, bądź - w miarę możliwości - eliminowanie tych obiektów,
- 3) eliminowanie w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami obszaru i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- 4) wprowadzanie na wolnych terenach nowej zabudowy, z zachowaniem następujących zasad i standardów:
  - a) preferencji dla urządzeń usługowych - podstawowych oraz związanych z obsługą turystyki i wypoczynku, sytuowanych możliwie w centrum układów głównych zespołów zabudowy (wskazanych na rysunku studium),
  - b) preferowanie gospodarstw agroturystycznych, z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej nie związanej z rolnictwem, w tym zabudowy z pokojami gościnnymi i mieszkaniowo pensjonatowej,
  - c) preferowania form tradycyjnej architektury regionalnej,
  - d) stosowania niewielkich gabarytów zabudowy i preferowania zasady kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
  - e) stosowania jako maksymalnej, intensywności zabudowy (rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni obszaru zainwestowania), nie przekraczającej wielkości 0,3 ,
- 6) wprowadzanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień oraz wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,
- 7) zapewnienie dostępności komunikacyjnej urządzeń i obiektów, w tym:
  - a) modernizacja dróg i ulic (w tym poszerzenia jezdni, wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb niepełnosprawnych w obrębie terenów zabudowanych, urządzenie zieleni),
  - b) urządzenie ciągów pieszych i rowerowych na wyznaczonych trasach,

- 8) zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, uzupełnianie istniejących braków w tym zakresie.

## § 10.

1. Obszary **MW**, stanowią potencjalne obszary zabudowy związanej z turystyczno wypoczynkową funkcją terenu (gospodarstwa agroturystyczne, zabudowa mieszkaniowa z pokojami gościnnymi dla turystów, zabudowa mieszkaniowo pensjonatowa), z udziałem towarzyszącej funkcji usługowej, zagrodowej i mieszkaniowej.

2. Polityka przestrzenna na obszarach **MW** polega na sukcesywnym porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania tych obszarów oraz wyposażenia ich w niezbędne urządzenia towarzyszące (zielen, komunikacja, infrastruktura techniczna).

3. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **MW**, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

- 1) ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami stanowiącymi dobra kultury, a także z zespołami zieleni, obejmująca rewaloryzację obiektów tradycyjnego budownictwa wiejskiego, z dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
- 2) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych - formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki, bądź - w miarę możliwości - eliminowanie tych obiektów,
- 3) eliminowanie, w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami obszaru i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- 4) wprowadzanie na wolnych terenach nowej zabudowy, z zachowaniem następujących zasad i standardów:
  - a) preferowania zabudowy związanej z funkcją turystyczno wypoczynkową,
  - b) preferowania form tradycyjnej architektury regionalnej,
  - c) stosowania niewielkich gabarytów zabudowy i preferowania zasady kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
  - d) stosowania jako maksymalnej, intensywności zabudowy (rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni obszaru zainwestowania), nie przekraczającej wielkości 0,3 ,
- 6) wprowadzanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,
- 7) zapewnienie dostępności komunikacyjnej urządzeń i obiektów, w tym:
  - a) uzupełnienie i modernizacja dróg i ulic (w tym poszerzenia jezdni, wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych w obrębie terenów zabudowanych, urządzenie zieleni),
  - b) urządzenie ciągów pieszych i rowerowych na wyznaczonych trasach,
- 8) zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, uzupełnianie istniejących braków w tym zakresie.

## § 11.

1. Obszary **DG** - pełnią funkcje przemysłowo składowe oraz obsługi technicznej gminy (urządzenia typu przemysłowo składowego, z ograniczeniem do drobnego przemysłu, zakłady rzemieślnicze, urządzenia produkcyjne i inne związane z obsługą rolnictwa, urządzenia z zakresu obsługi komunikacji i infrastruktury komunalnej).

2. Polityka przestrzenna na obszarach działalności gospodarczej - DG, polega na utrzymaniu, modernizacji i rozwijaniu działalności, o której mowa w ust. 1, związanej i nie związanej z rolnictwem i nie uciążliwej dla otoczenia oraz na wyposażaniu tych obszarów w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna, zieleń izolacyjna).

3. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **DG**, w tym DG1 i DG2, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

- 1) modernizacja i rozbudowa urządzeń zgodnych z funkcją obszaru,
- 2) ochrona obiektów zabytkowych i innych, stanowiących dobra kultury, wraz z ich otoczeniem, obejmująca głównie remonty modernizacyjne, z dostosowaniem standardów użytkowych oraz wyposażenia obiektów do współczesnych potrzeb,
- 3) odzyskiwanie terenów w drodze sukcesywnego eliminowania zagospodarowania terenu i obiektów niezgodnych z dominującą funkcją obszaru, w tym zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza w przypadkach zabudowy, która straciła wartość techniczną i użytkową i nie przedstawia wartości kulturowej,
- 4) wprowadzanie, na wolnych terenach nowej zabudowy i urządzeń działalności gospodarczej oraz technicznej obsługi gminy, ze wskazaniem usytuowania na terenie DG2 stacji benzynowej z towarzyszącymi urządzeniami obsługi samochodów i podróżnych - pod warunkiem stosowania technologii nie powodujących uciążliwości w stosunku do zabudowy mieszkaniowej i usługowej i nie powodujących degradacji terenów rolnych i leśnych oraz walorów turystycznych i krajobrazowych terenu.
- 5) stosowanie gabarytów obiektów budowlanych nie przekraczających gabarytów zabudowy istniejącej, kształtowanie brył budynków w układzie horyzontalnym,
- 6) utrzymanie i wprowadzanie zieleni w otoczeniu zabudowy, utworzenie pasów zieleni izolacyjnej z udziałem zadrzewień i zakrzewień wzdłuż granic obszaru, sąsiadujących z zespołami zabudowy mieszkaniowej,
- 7) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów urządzeń technicznych,
- 8) uzupełnianie istniejących braków w zakresie wyposażenia w komunalną infrastrukturę techniczną.

## § 12.



1. Obszary **UT** stanowią potencjalne tereny urządzeń obsługi turystyki i wypoczynku, w tym wyróżnia się:

- 1) obszar UT1 - kąpielisko i zespół wypoczynkowo rekreacyjny w dolinie Krzyworzeki, na styku z gminą Wiśniowa,
- 2) obszar UT2 - zespół wypoczynkowo rekreacyjny na prawym brzegu Krzyworzeki, w rejonie zespołu podworskiego,
- 3) obszar UT3 - zespół wypoczynkowo rekreacyjny w dolinie Stradomki, na styku z gminą Jodłownik,
- 4) obszar UT4 - kąpielisko nad Stradomką, w Dąbiu,
- 5) obszar UT5 - kąpielisko i zespół wypoczynkowo rekreacyjny w dolinie Stradomki, nad jazem w Sawie,
- 6) obszar UT6 - kąpielisko i zespół wypoczynkowo rekreacyjny w dolinie Stradomki, na styku z gminą Łapanów,
- 7) obszar UT7 - zespół wypoczynkowo rekreacyjny na terenie b. gospodarstwa Wolica.

2. Polityka przestrzenna na obszarach **UT** - urządzeń turystyczno wypoczynkowych, polega na rozwijaniu bazy obsługowej turystyki w zakresie zgodnym z predyspozycjami poszczególnych obszarów:

3. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **UT1 - UT7**, o których mowa w ust. 2:

- 1) proponowane usługi turystyczne, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej i pensjonatowej i dopuszczeniem uzupełnienia zespołu zabudowy letniskowej na obszarze UT3b, obejmujące głównie urządzenia rekreacyjne związane z obsługą ruchu turystycznego i wypoczynkowego,
- 2) stosowanie wyłącznie małych gabarytów zabudowy, kształtowanie brył obiektów w układzie horyzontalnym, preferowane stosowanie tradycyjnych form architektury regionalnej,
- 3) wyposażenie zespołu w zielen towarzyszącą,
- 4) realizacja uwarunkowana wyposażenia zespołu w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji, w tym parkingi, oraz infrastruktury technicznej,
- 5) zagospodarowanie terenu - na podstawie kompleksowych projektów obejmujących poszczególne całe obszary.

## Rozdział IV

### **Kierunki zagospodarowania przestrzennego w podstawowych obszarach funkcjonalnych - terenów otwartych z uwzględnieniem ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu**

#### § 13.

1. Obszary **LŁ** - leśno łąkowe, obejmujące tereny lasów i zadrzewień oraz obrzeża lasów, tereny źródliskowe, tereny otoczenia cieków stanowiących ciągi ekologiczne, tereny chronione przed procesami erozyjnymi i osuwiskowymi itp. - pełnią funkcje ochronne i turystyczno wypoczynkowe.

2. Polityka przestrzenna na obszarach **LŁ** polega na ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz udostępnianiu ich dla turystyki i wypoczynku, w granicach umożliwiających zachowanie ich wartości przyrodniczych, z ograniczonym ich wykorzystaniem rolniczym i wykluczeniem funkcji osadniczych.

3. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **LŁ**:

- 1) ochronie podlega przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków wodnych, w tym wszystkie terenów stanowiących lub mogące stanowić system węzłów i ciągów (korytarzy) ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin, a także ekosystemów mających istotny wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów,
- 2) istniejące lasy, powinny być traktowane jako lasy ochronne: wodo- glebo- i wiatrochronne oraz przeciwerozyjne; w prowadzeniu gospodarki leśnej powinno się zachować następujące zasady:
  - a) racjonalne pozyskiwanie drewna i odnawianie drzewostanów,
  - b) ograniczony zakres użytkowania owoców runa leśnego,
  - c) przebudowa drzewostanów o składzie gatunkowym niezgodnym z siedliskiem,
- 3) należy uregulować granicę rolno leśną; proponuje się zalesienie, zadrzewienie bądź zakrzewienie terenów; dotyczy to zwłaszcza stromych stoków, terenów zagrożonych osuwiskami lub erozją, terenów źródliskowych oraz otoczenia cieków, oznaczonych jako proponowane do zalesienia na rysunku studium nr 1,
- 4) stosowanie wyłącznie biologicznej obudowy cieków, a w przypadku konieczności ich regulacji - unikanie prostowania i skracania przebiegu koryt, zabezpieczanie koryt przed erozją przez zabudowę roślinną najniższych teras,
- 5) tereny nieleśne powinny być wyłączone z gospodarki polowej - ornej i wykorzystane jako użytki zielone, do celów gospodarki hodowlanej (łąki, pastwiska),
- 6) tereny mogą być wykorzystane dla turystyki i wypoczynku, przy zachowaniu następujących zasad:
  - a) ruch turystyczny pieszy, powinien odbywać się na wyznaczonych ścieżkach, z dopuszczeniem swobodnej penetracji terenu,

- b) ruch turystyczny rowerowy i konny powinien być ograniczony do wyznaczonych i odpowiednio urządzonych tras, w tym śródleśnych,
  - c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych i miejsc odpoczynku,
- 7) dopuszcza się niezbędne urządzenia z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej,
- 8) wyklucza się wykorzystywanie nowych terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą, przy utrzymaniu istniejącej zabudowy z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy oraz ochroną zabudowy o wartościach kulturowych, przy zachowaniu następujących zasad:
- a) uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),
  - b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,
  - c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,
- 9) utrzymanie istniejących tras komunikacyjnych i ciągów infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień w niezbędnym zakresie (np. konieczne nowe powiązania drogowe, telekomunikacyjne, niezbędne przebiegi przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych itp.),
- 10) rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.

## § 14.

1. Obszary **RS** - obejmujące kompleksy gruntów rolnych o wysokiej przydatności do prowadzenia produkcji rolnej, pełnią funkcje rolnicze.

2. Polityka przestrzenna na obszarach RS polega na ochronie kompleksów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz wartości przyrodniczych i krajobrazowych terenu oraz intensywnym - rolniczym wykorzystaniu terenu, ze znacznym udziałem wyspecjalizowanej gospodarki sadowniczej.

3. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **RS**:

- 1) ochronie podlegają: rolnicza przestrzeń produkcyjna oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenu,
- 2) wykorzystanie terenu na cele produkcji rolniczej ze znaczącym udziałem gospodarki sadowniczej,

- 3) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy oraz ochroną zabudowy o wartościach kulturowych, przy zachowaniu następujących zasad:
  - a) uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),
  - b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,
  - c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,
- 4) dopuszczenie nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie w przypadkach uzasadnionych obsługą istniejących bądź nowo powstających gospodarstw specjalistycznych,
- 5) wykorzystanie terenów na cele turystyki i wypoczynku, jako terenów spacerowych i wycieczkowych, po istniejących szlakach (drogach polnych, miedzach),
- 6) utrzymanie istniejących tras komunikacyjnych i ciągów infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień w niezbędnym zakresie (konieczne nowe powiązania drogowe, telekomunikacyjne, niezbędne przebiegi przewodów wodociągowych, gazowych itp.),

## § 15.

1. Obszary **RP** - rolne, gospodarki polowej, obejmujące grunty rolne o średniej wartości, pełnią funkcje rolnicze oraz turystyczno wypoczynkowe.

2. Polityka przestrzenna na obszarach RP polega na ochronie kompleksów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz wartości przyrodniczych i krajobrazowych terenu oraz rolniczym i turystyczno wypoczynkowym wykorzystaniu terenu

1. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **RP**:

- 1) ochronie podlegają: rolnicza przestrzeń produkcyjna oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenu,
- 2) wykorzystanie terenu na cele produkcji rolniczej ze znaczącym udziałem gospodarki polowej i hodowlanej,
- 3) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy oraz ochroną zabudowy o wartościach kulturowych, przy zachowaniu następujących zasad:
  - a) uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),

- b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dyszarmicznej w krajobrazie pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,
  - c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,
- 4) wykluczenie nowej zabudowy, w tym zabudowy zagrodowej,
  - 5) wykorzystanie terenów na cele turystyki i wypoczynku, jako terenów spacerowych i wycieczkowych, po istniejących szlakach (drogach polnych, miedzach), z dopuszczeniem urządzania miejsc wypoczynku,
  - 6) utrzymanie istniejących tras komunikacyjnych i ciągów infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień w niezbędnym zakresie (konieczne nowe powiązania drogowe, telekomunikacyjne, niezbędne przebiegi przewodów wodociągowych, gazowych itp.),

## Rozdział V

### **Kierunki rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ochrony wartości środowiska przyrodniczego kulturowego i krajobrazu**

#### § 16.

1. System komunikacyjny gminy Raciechowice jest oparty na komunikacji drogowej:

- 1) w zakresie powiązań zewnętrznych:
  - a) na układzie wzajemnie prostopadłych dróg:
    - drodze wojewódzkiej relacji Dobczyce - Czaśław - Wiśniowa - Mszana Dolna, o przebiegu południkowym (droga nr 963, klasy G),
    - oraz drodze powiatowej relacji Czaśław - Raciechowice - Komorniki - Łapanów, o przebiegu równoleżnikowym (droga nr 18 223, klasy G),
  - b) uzupełniającym układzie dróg powiatowych, w tym drodze relacji Raciechowice - Mierzen Gruszów (nr 18 221, klasy G) oraz pozostałych drogach (klasy Z).
- 2) w zakresie powiązań wewnętrznych na ww. układzie dróg ponadlokalnych i układzie dróg gminnych (klasy L).

2. Uzupełnieniem układu, o którym mowa w ust. 1, może być planowana linia kolejowa Kraków - Podłęże - Mszana Dolna; w sytuacji istnienia kilku wariantów przebiegu tej linii, nie zapewnia się rezerwy terenu dla żadnego z nich, przy czym jako zdecydowanie niekorzystne uznaje się warianty zagrażające wartościowym – z kulturowego i użytkowego punktu widzenia - elementom zagospodarowania wsi Gruszów.

3. Ustala się następujące kierunki rozwoju komunikacyjnego:

- 1) utrzymanie istniejącego układu sieci dróg ponadlokalnych i gminnych, bez wprowadzania nowych elementów,
- 2) modernizacja dróg, o których mowa w ust. 1, bez zmian ich przebiegu, z doprowadzeniem do wymaganego standardu, zgodnie z kategorią poszczególnych dróg,
- 3) modernizacja i uzupełnienie układu dróg dojazdowych w obrębie terenów zabudowy,
- 4) utrzymanie i rozwinięcie sprawnie funkcjonującego systemu komunikacji zbiorowej, w tym w okresie najbliższym, przy wykorzystaniu istniejących środków transportowych,
- 5) utrzymanie układu parkingów w powiązaniu z zespołami usługowymi oraz przystankami komunikacji zbiorowej,
- 6) uznanie roweru jako pełnoprawnego środka obsługi komunikacyjnej gminy oraz turystyki rowerowej jako jednej z preferowanych form turystyki na obszarze gminy i utworzenie spójnego i bezpiecznego systemu dróg rowerowych, powiązanych z formami transportu zbiorowego, wg wskazań rysunku studium, a także urządzenie i odpowiednie wyposażenie miejsc pozostawiania rowerów,

- 7) utworzenie i odpowiednie wyposażenie układu ciągów pieszych, w tym tras turystycznych i spacerowych, a także tras turystyki konnej.

## **§ 17.**

Ustala się następujące kierunki rozwoju systemu zaopatrywania w wodę:

- 1) rozbudowa istniejącego systemu wodociągowego w oparciu o istniejące ujęcie wody w Raciechowicach,
- 2) dalsze poszukiwanie źródeł wody pitnej, polegające na wykonywaniu nowych odwiertów studni głębinowych,
- 3) dążenie do budowy zbiorników retencyjnych (w ramach zadań rządowych), jako źródeł wody pitnej.
- 4) wyznaczenie stref ochronnych nowych ujęć wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## **§ 18.**

Ustala się następujące kierunki rozwoju systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) utrzymanie istniejącej oczyszczalni ścieków w Raciechowicach i częściowe wykorzystanie jej jako stacji zlewczej, oczyszczającej ścieki z terenów nieskanalizowanych,
- 2) rozbudowa istniejącego systemu kanalizacyjnego związanego z istniejącą oczyszczalnią w Raciechowicach, w celu podłączenia terenów wsi Komorniki i ewentualnie - wsi Poznachowice Górne (sieci, przepompowni),
- 3) budowa systemów kanalizacyjnych w celu wyposażenia wsi: Czasław, Kawec, Krzesławice, Krzyworzeka, Kwapinka, Sawa, Żerosławice i ew. Poznachowice Górne (5 lub 7 odrębnych systemów; budowa sieci, przepompowni i oczyszczalni ścieków),
- 4) pozostawienie oddalonych, małych zespołów zabudowy oraz istniejącej zabudowy rozproszonej, nie objętej strefami rozwoju funkcji osadniczych - poza zasięgiem wiejskich systemów kanalizacyjnych, z dopuszczeniem domowych urządzeń kanalizacyjnych ze szczelnymi zbiornikami wybieralnymi, oraz promowaniem indywidualnych bądź grupowych urządzeń unieszkodliwiania ścieków,
- 5) budowa sieci kanalizacji deszczowej, co najmniej w obrębie głównego zespołu zabudowy w Raciechowicach.

## **§ 19.**

Ustala się następujące kierunki rozwoju systemów energetycznych:

- 1) modernizacja i rozbudowa istniejących urządzeń i sieci elektroenergetycznej,
- 2) budowa systemu zaopatrzenia w gaz, z gazociągu wysokoprężnego Dobczyce - Wiśniowa, za pośrednictwem stacji redukcyjnej w Raciechowicach,
- 3) utrzymanie i rozwijanie lokalnych systemów ciepłowniczych, w pierwszej kolejności - w celu zaopatrzenia zespołów usługowych wsi, przy preferowaniu urządzeń grzewczych w kotłowniach i indywidualnych urządzeniach, na kotły ogrzewane gazem bądź - w małych domach - energią elektryczną,
- 4) jako działanie towarzyszące modernizacji systemu ciepłowniczego - tworzenie zachęt do ocieplania istniejących budynków i propagowanie budowy energooszczędnych domów.

## § 20.

Ustala się następujące kierunki rozwoju systemu telekomunikacyjnego:

- 1) utrzymanie istniejących centrali oraz rozbudowa i modernizacja sieci telekomunikacyjnych, stosownie do potrzeb,
- 2) rozwinięcie systemu automatów publicznych na terenach wsi i w miejscach obsługi ruchu turystycznego,
- 3) dopuszczenie innych operatorów, obok operatora dotychczas działającego na obszarze gminy.

## § 21.

Ustala się następujące kierunki rozwoju cmentarnictwa:

- 1) utrzymanie istniejących cmentarzy grzebalnych
- 2) utrzymanie w otoczeniu istniejących cmentarzy grzebalnych terenów wolnych od zabudowy - w miarę możliwości - o powierzchni umożliwiającej w przyszłości powiększenie cmentarzy i zapewnienie stref ochronnych,
- 3) podjęcie opracowania ekspertyzy hydrogeologicznej, w celu sprawdzenia możliwości rozbudowy cmentarza w Gruszowie i ewentualnie – w Raciechowicach.

## § 22.

Określa się następujące zasady ochrony przed skutkami powodzi i nagłych wezbrań wód:

- 1) stworzenie systemu monitorowania zjawisk powodziowych,



- 2) utrzymywanie urządzeń hydrotechnicznych potoków i rzek w dobrym stanie technicznym oraz utworzenie nowych zabezpieczeń przeciwpowodziowych, m.in. przy zastosowaniu obudowy biologicznej cieków.

### § 23.

Określa się następujące kierunki rozwoju systemu gospodarki odpadami:

- 1) utrzymanie wdrożonej zasady segregacji odpadów stałych u „wytwórców” i przekazywania im zestawów do segregowania odpadów oraz zawierania przez gminę porozumień z odbiorcami odpadów nadających się do wtórnego wykorzystania,
- 2) utrzymanie na terenie gminy kontenerów do gromadzenia odpadów,
- 3) wywożenie odpadów nieprzerabialnych na wysypisko odpadów stałych poza granicami gminy,
- 4) wywożenie odpadów płynnych (z dołów szczelnych) do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków we wsi Raciechowice,
- 5) zapewnienie niezawodności funkcjonowania taboru służącego do wywożenia odpadów stałych i płynnych.

## Rozdział VI

### **Strategiczne obszary rozwoju gminy Raciechowice; przedsięwzięcia publiczne, obszary objęte obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego, zasady gospodarki gruntami**

#### **§ 24.**

1. Określa się następujące „obszary strategiczne”, wymagające prowadzenia przez gminę aktywnej strategii realizacyjnej, jako warunku osiągnięcia celów rozwoju, o których jest mowa w rozdz. II i spełnienia głównego celu rozwoju gminy Raciechowice:

- 1) obszar UM1a - wymagający uzupełnienia, przekształcenia i przystosowania do pełnienia funkcji głównego ośrodka usługowo mieszkaniowego gminy,
- 2) obszar DG1 - wymagający przekształcenia i całościowego zagospodarowania,
- 3) obszar UM2 i DG2 - potencjalnego rozwoju funkcji usługowo mieszkaniowej i działalności gospodarczej, w rejonie Bigorzówki, wymagający całościowego zagospodarowania,
- 4) obszary UT - proponowanych ośrodków turystycznych, wymagające całościowego zagospodarowania,
- 5) tereny związane z przewidywaną budową trasy i przystanku kolejowego, wymagające przygotowania do budowy trasy (w tym m.in. uporządkowania stanu władania).

2. Prowadzenie przez gminę aktywnej strategii realizacyjnej, o której mowa w odniesieniu do obszarów, wymienionych w ust. 1, dotyczy zarówno przedsięwzięć związanych z realizacją celów publicznych, finansowanych z budżetu gminy lub organów rządowych i sterowanych przez gminę, jak i realizacji przedsięwzięć finansowanych ze środków własnych innych podmiotów, koordynowanych przez gminę; ich realizacja w znacznej części przypadków może być uwarunkowana podjęciem wspólnych działań inwestycyjnych, a w niektórych przypadkach - scaleniem gruntów.

3. Realizacja zadań na obszarach strategicznych powinna mieć charakter działalności priorytetowej, prowadzonej w Urzędzie Gminy na specjalnej ścieżce operacyjnej, w celu ułatwienia podejmowania decyzji dotyczących zagospodarowania tych obszarów.

#### **§ 25.**

Ustala się następującą listę przedsięwzięć, służących realizacji celów publicznych:

- 1) budowa odcinka linii kolejowej relacji Podłęże - Tymbark,
- 2) ukończenie budowy ośrodka zdrowia we wsi Raciechowice,
- 3) budowa mostu na rzece Stradomce, w ciągu drogi nr 18223,
- 4) modernizacja dróg nr 18227, relacji Raciechowice - Poznachowice i 18219, relacji Stadniki - Krzyworzeka,
- 5) regulacja rzeki Stradomki we wsi Dąbie,
- 6) budowa zbiorników małej retencji na potoku Sawka w Bojańczycach,
- 7) dokończenie budowy obiektu usługowego w centrum wsi Raciechowic (ośrodek zdrowia, ew. inne usługi publiczne).

## **§ 26.**

1. Obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy następujących obszarów w granicach administracyjnych gminy Raciechowice:

- 1) terenów związanych z planowaną budową trasy kolejowej Podłęże - Tymbark,
- 2) terenów związanych z budową gazociągu wysokoprężnego z Dobczyc i stacji redukcyjnej gazu,
- 3) terenów związanych z budową zbiorników małej retencji na potoku Sawka w Bojańczycach,
- 4) terenów związanych z innymi inwestycjami służącymi realizacji ponadlokalnych celów publicznych (w miarę ich precyzowania jako zadań rządowych),
- 5) terenów związanych z rozbudową i budową urządzeń i sieci komunalnej infrastruktury technicznej,
- 6) obszarów strategicznych 1 - 4, o których mowa w § 24.

2. W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w ust. 1 pkt 1,2,3 i 4, obowiązek sporządzania planu miejscowego jest uwarunkowany wpisaniem danego przedsięwzięcia do rejestru zadań rządowych po uprzednim spełnieniu warunków określonych w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym.

## **§ 27.**

Ustala się następujące zasady gospodarki gruntami na obszarze gminy:

- 1) tworzenie zasobów mienia komunalnego na cele mieszkaniowe, usługowe i działalności gospodarczej,
- 2) tworzenie korzystnych warunków do inwestowania, w tym w drodze wprowadzania okresowych ulg podatkowych dla inwestorów na obszarach rozwojowych wskazanych dla działalności gospodarczej oraz na terenach usług turystycznych,

- 3) w celu ułatwienia i przyspieszenia realizacji zadań na obszarach strategicznych, określenie specjalnych zasad podejmowania decyzji dotyczących zagospodarowania tych obszarów,
- 4) promowanie akcji porządkowania stanu własności gruntów, zwłaszcza na obszarach strategicznych,
- 5) prowadzenie akcji promocyjnej inwestowania na obszarze gminy w zakresie działalności gospodarczej oraz urządzeń turystycznych.

## ROZDZIAŁ VII

### **KIERUNKI PRZEKSZTAŁCENIA STRUKTUR PRZESTRZENNEJ - W OBSZARACH OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RACIECHOWICE,**

w zakresie określonym Uchwałą Nr XXXIX/304/2022 Rady Gminy Raciechowice z dnia 23 czerwca 2022 roku w sprawie zmiany uchwały Nr IX/95/2019 Rady Gminy Raciechowice z dnia 30 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raciechowice” zmienionej Uchwałą Nr XXIII/188/2021 Rady Gminy Raciechowice z dnia 10 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raciechowice” i uchyleniu Uchwały Nr XXXVII/294/2022 z dnia 19 maja 2022 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIII/188/2021 Rady Gminy Raciechowice z dnia 10 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raciechowice”.

W oparciu o obowiązującą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), dokonując niniejszej zmiany studium w obszarach nr 1, 2, 3 (tereny 3a, 3b, 3c) szczegółowo przeanalizowano uwarunkowania rozwoju określone w art. 10 ust. 1 w/w ustawy. Opracowanie zmiany Studium wyniknęło z bieżących potrzeb wyrażonych we wnioskach, na podstawie których Rada Gminy Raciechowice przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Raciechowice.

#### **Orientacja położenia obszarów nr 1 - 3 objętych zmianą studium.**



# 1. CHARAKTERYSTYKA OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM – UWARUNKOWANIA.



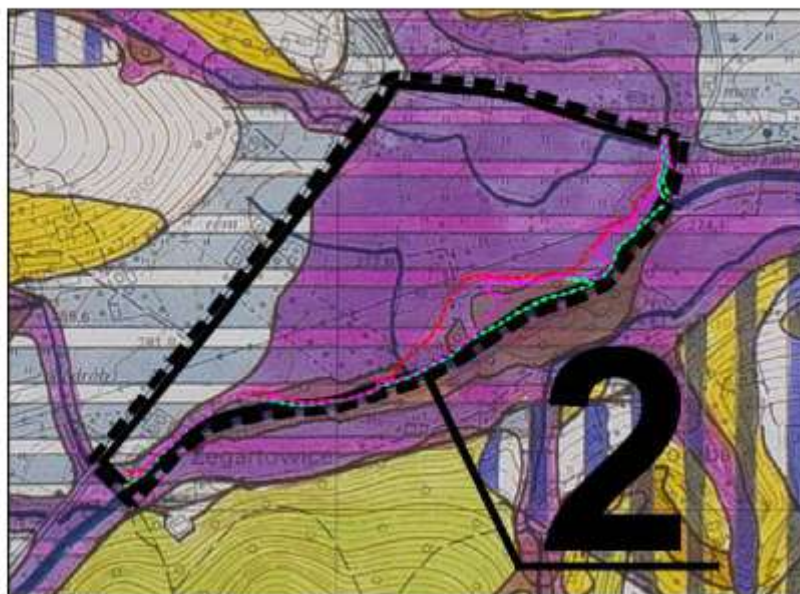


OGRANICZENIA ROZWOJU FUNKCJI OSADNICZYCH  
(FUNKCJI MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ ORAZ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ)  
GMINY RACIECHOWICE



Obszar nr 1

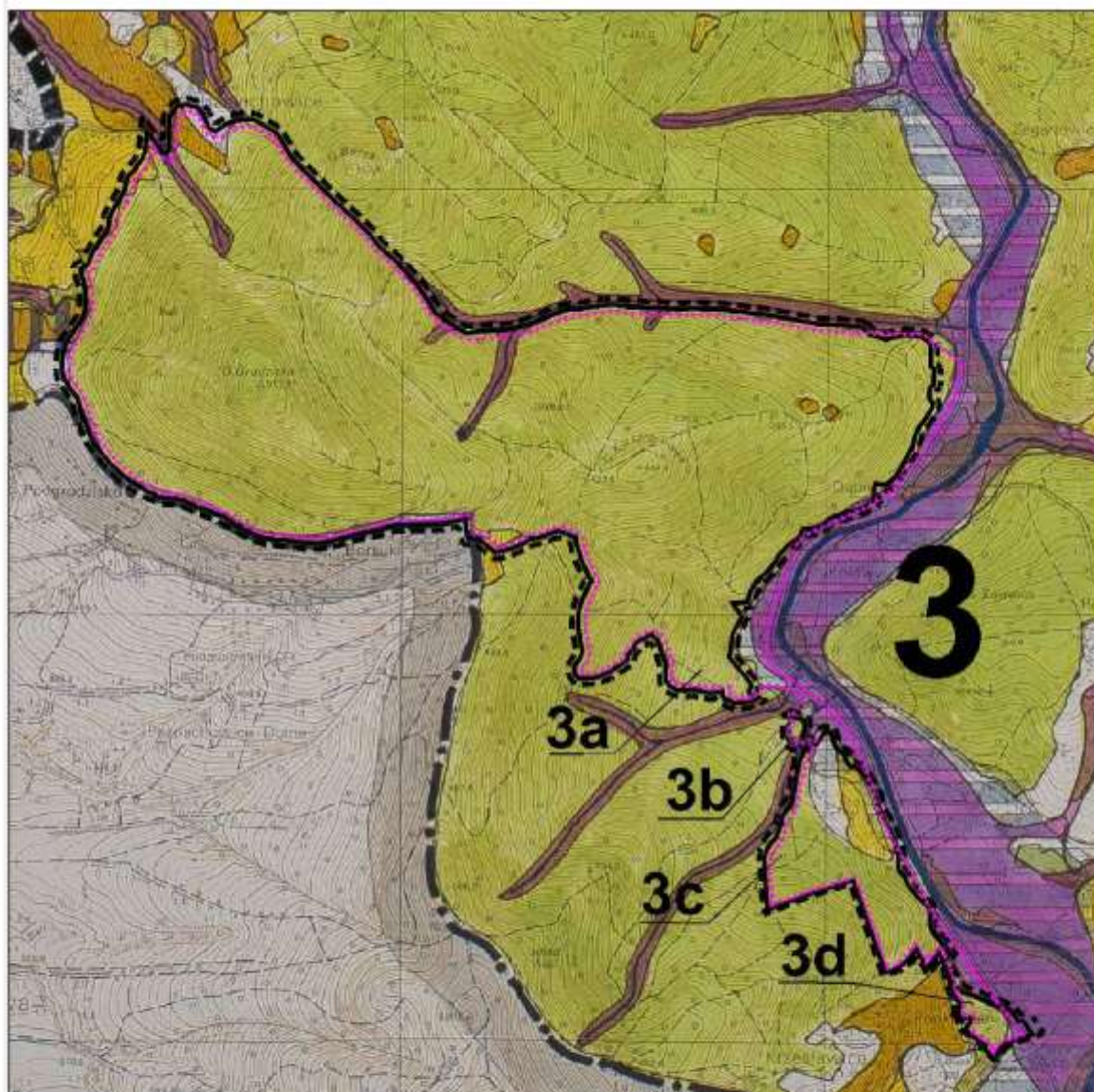
OGRANICZENIA ROZWOJU FUNKCJI OSADNICZYCH  
(FUNKCJI MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ ORAZ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ)  
GMINY RACIECHOWICE



Obszar nr 2



OGRANICZENIA ROZWOJU FUNKCJI OSADNICZYCH  
(FUNKCJI MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ ORAZ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ)  
GMINY RACIECHOWICE









0 100 200 300 400 500m

Obszar nr 3

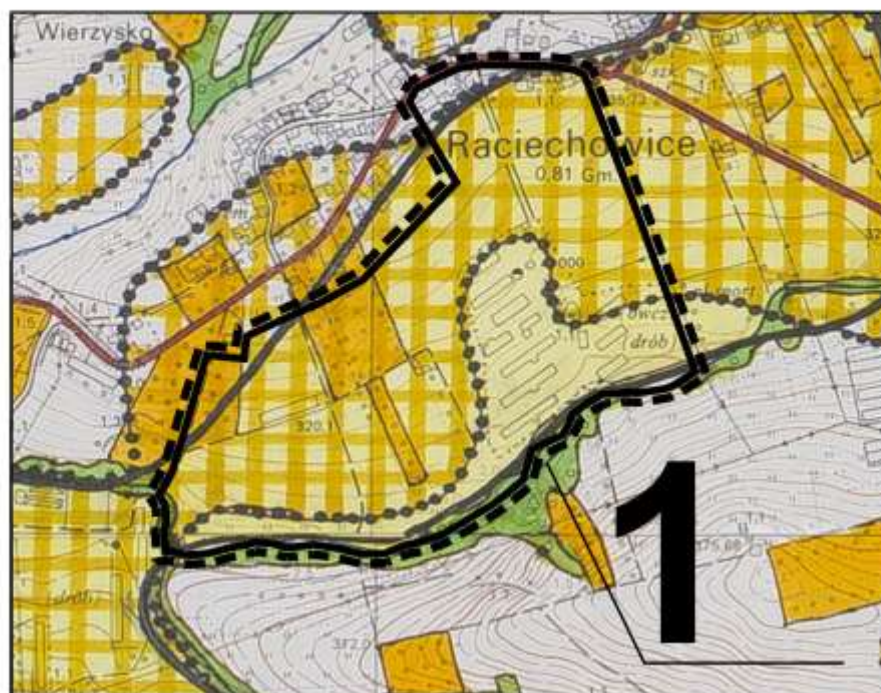
## UWARUNKOWANIA ROZWOJU ROLNICZEJ FUNKCJI TERENU GMINY RACIECHOWICE

### LEGENDA

#### TERENY UWARUNKOWANIA ROZWOJU ROLNICTWA I LEŚNICTWA:

-  OBSZARY Z PRZEWAGĄ GLEB III KLASY BONITACYJNEJ, PODLEGAJĄCE SZCZEGÓLNEJ OCHRONIE
  -  OBSZARY WYSPECJALIZOWANEJ PRODUKCJI SADOWNICZEJ I PLANTACJI KRZEWÓW OWOCOWYCH
  -  TERENY PREFEROWANE DO WYKORZYSTANIA ROLNICZEGO
  -  TERENY LASÓW I ZADRZEWIEN
- INNE OZNACZENIA:
-  GRANICE "PARKU KULTUROWEGO DZIKOWY SKARB"
  -  WODY OTWARTE (RZEKI, POTOKI, STAWY)

UWARUNKOWANIA ROZWOJU ROLNICZEJ FUNKCJI TERENU  
GMINY RACIECHOWICE



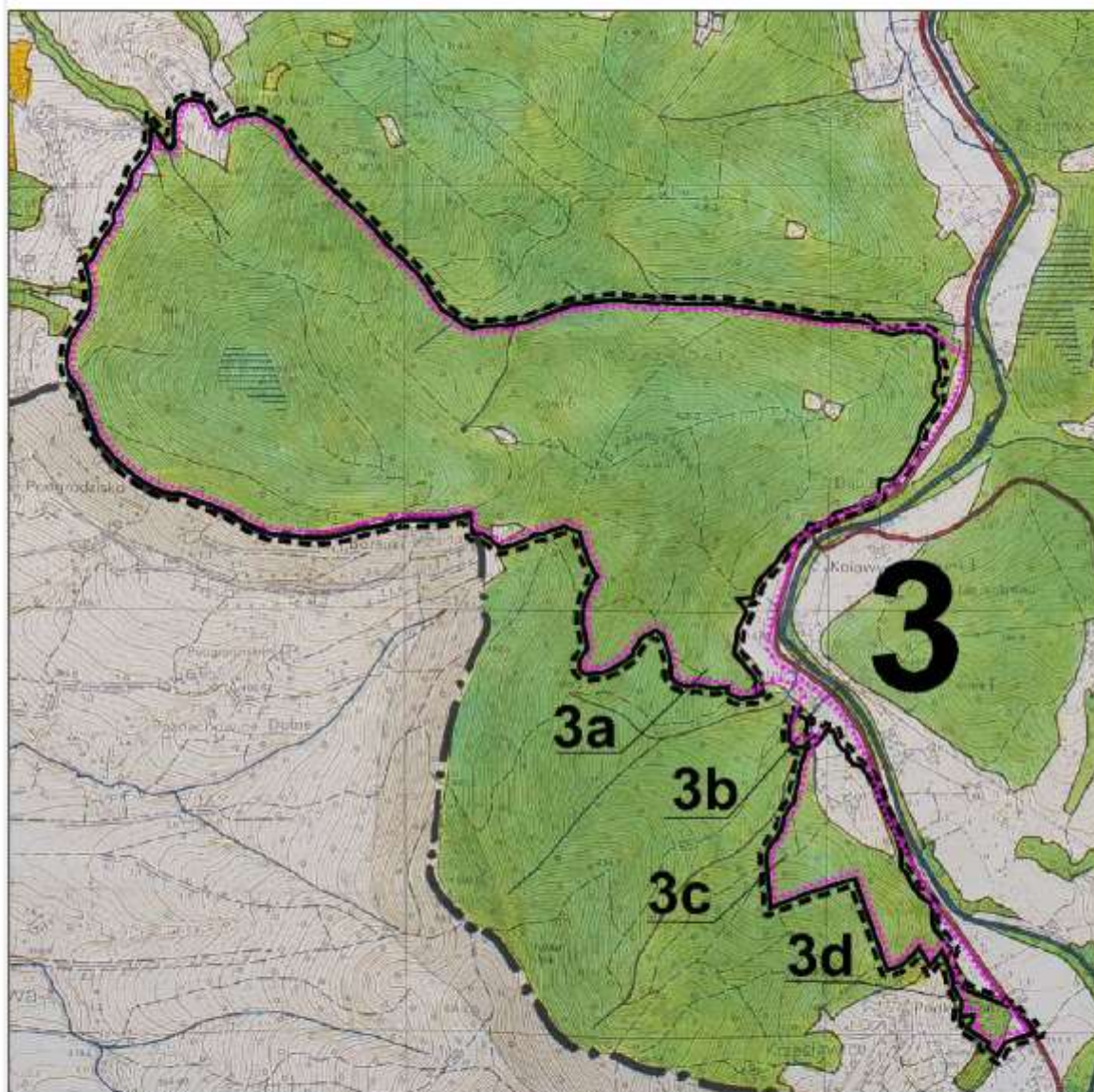
Obszar nr 1



UWARUNKOWANIA ROZWOJU ROLNICZEJ FUNKCJI TERENU  
GMINY RACIECHOWICE



Obszar nr 2



0 100 200 300 400 500m




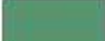
Obszar nr 3






**UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH,  
KULTUROWYCH I KRAJOBRAZOWYCH; UWARUNKOWANIA ROZWOJU  
TURYSTYCZNO WYPOCZYNKOWEJ FUNKCJI TERENU  
GMINY RACIECHOWICE**

**LEGENDA**



**ELEMENTY PRZYRODNICZE WYMAGAJĄCE OCHRONY BĄDŹ PODLEGAJĄCE OCHRONIE:**

-  TERENY LASÓW I ZADRZEWIEŃ
-  WODY OTWARTE (RZEKI, POTOKI, STAWY)
-  OBSZARY PREFEROWANE DO UŻYTKOWANIA JAKO TERENY ZIELONE; TERENY OTWARTE NIELEŚNE, STANOWIĄCE CIĄGI I KORYTARZE EKOLOGICZNE
-  PROJEKTOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE (WG WSKAZAŃ URZĘDU WOJEWÓDZKIEGO)





**ELEMENTY KULTUROWE WYMAGAJĄCE OCHRONY BĄDŹ PODLEGAJĄCE OCHRONIE:**

-  STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE KATEGORII I (WG MAT. MUZEUM ARCHEOLOGICZNEGO)
- INNE ELEMENTY ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA TURYSTYKI I WYPOCZYNKU:**
-  USŁUGI GASTRONOMICZNE (GŁÓWNIIE - MAŁA GASTRONOMIA)
-  ZESPOŁY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
-  SZLAKI TURYSTYCZNE







**OCENA TERENU Z PUNKTU WIDZENIA WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH I  
PRZYDATNOŚCI DO FUNKCJI TURYSTYCZNO WYPOCZYNKOWEJ:**

-  TERENY O NAJWYŻSZYCH WARTOŚCIACH PRZYRODNICZYCH (W SKALI GMINY)
-  TERENY NAJKORZYSTNIEJSZE DLA TURYSTYKI

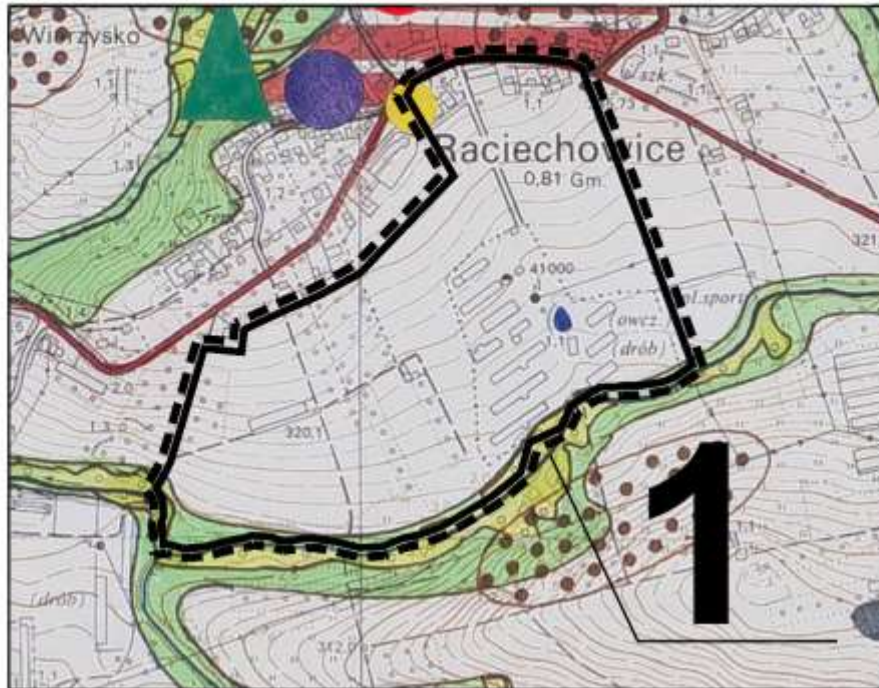
**INNE OZNACZENIA:**

-  GRANICE "PARKU KULTUROWEGO DZIKOWY SKARB"
-  **1,2** STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE KATEGORII I W PARKU KULTUROWYM:  
STANOWISKO 1 - NA WZNIESIENIU "GRODZISKO"  
STANOWISKO 2 - NA WZNIESIENIU "KLASZTORÓWKA"
-  **3** ZŁOŻE PIASKOWCA ISTEBNIAŃSKIEGO PN "POZNACHOWICE GÓRNE"
-  **4** OBSZAR NATURA 2000 PN. "OSTOJE NIETOPERZY BESKIDU WYSPOWEGO"

**WEDŁUG MAP SOPO:**

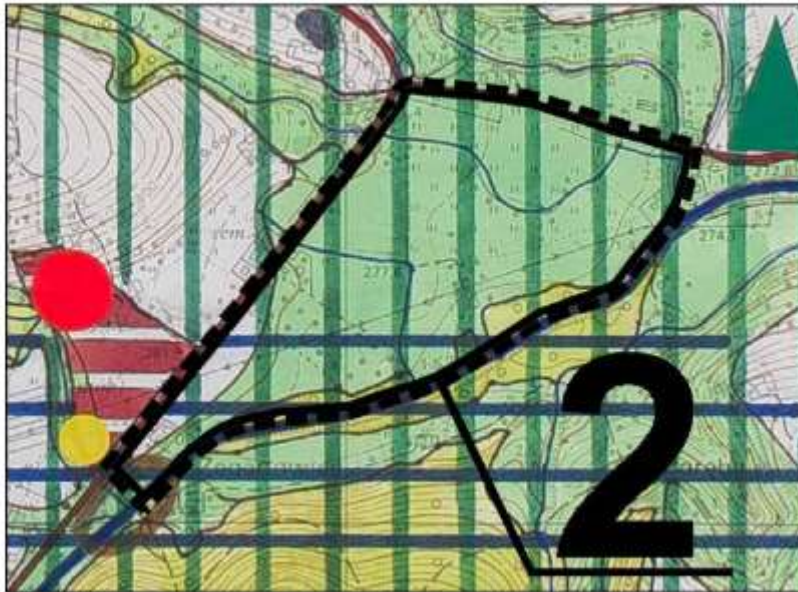
-  **6** OBSZARY OSUWISK NIEKATYWNYCH
-  **7** OBSZARY OSUWISK AKTYWNYCH OKRESOWO
-  **8** OSUWISKA AKTYWNE OKRESOWO O POWIERZCHNI < 5a
-  **9** OSUWISKA NIEAKTYWNE O POWIERZCHNI < 5a
-  **10** OBSZARY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI
-  **5** ZESPÓŁ PUSTELNI ŚW. BENEDYKTA W KRZESŁAWICACH-PODKAMIENIU (GM. RACIECHOWICE) WRAZ Z OTOCZENIEM (NR REJESTRU ZABYTKÓW A-716), W TYM:
  - KAPLICA ŚW. BENEDYKTA,
  - DOMEK PUSTELNIKA,
  - GROTA W SKALE ZW. „DIABELSKI KAMIEŃ” Z KRZYŻEM NA SZCZYCIE SKAŁY
  - KAPLICZKA

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH,  
KULTUROWYCH I KRAJOBRAZOWYCH; UWARUNKOWANIA ROZWOJU  
TURYSTYCZNO WYPOCZYNKOWEJ FUNKCJI TERENU  
GMINY RACIECHOWICE



Obszar nr 1

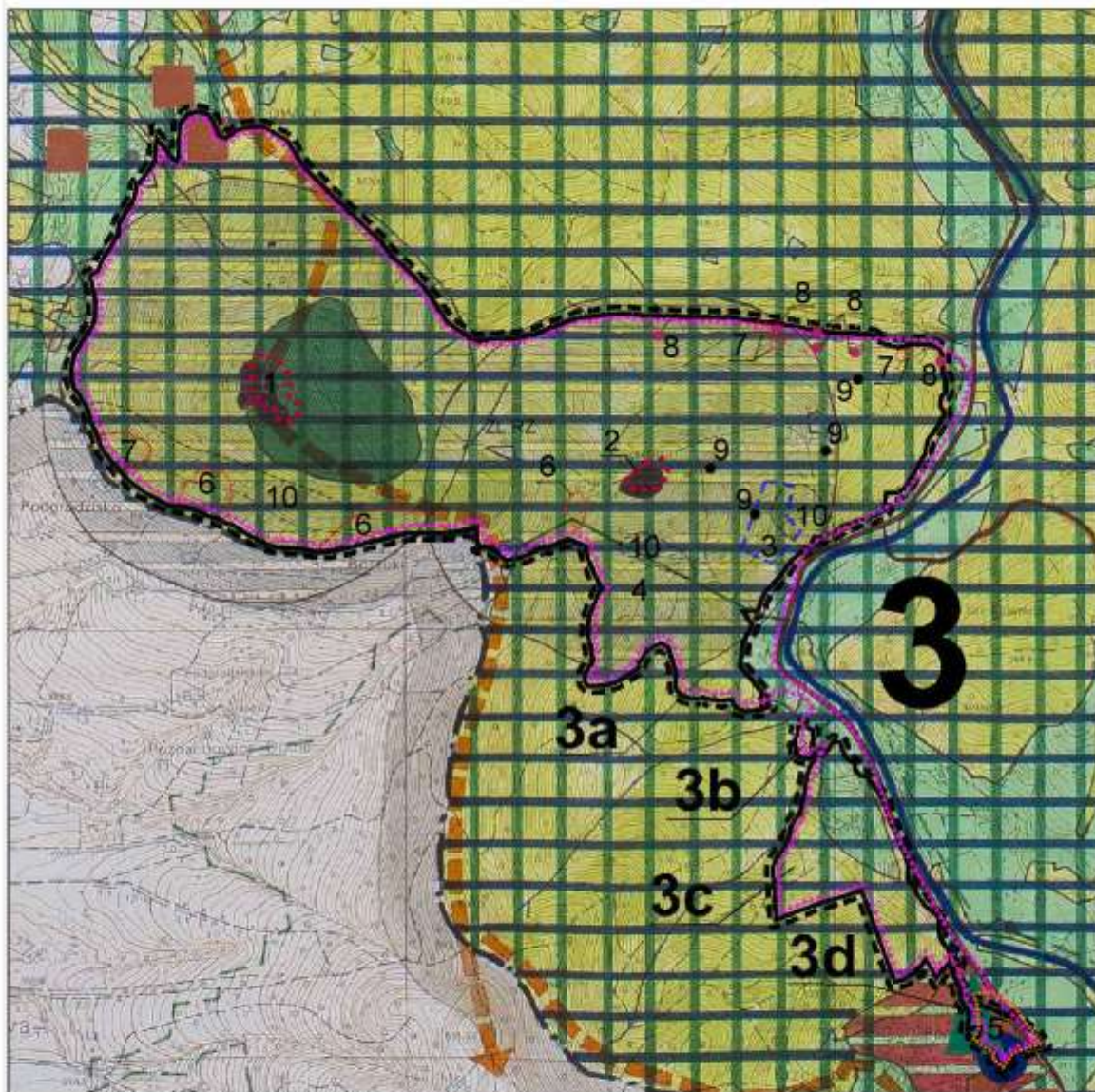
UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH,  
KULTUROWYCH I KRAJOBRAZOWYCH; UWARUNKOWANIA ROZWOJU  
TURYSTYCZNO WYPOCZYNKOWEJ FUNKCJI TERENU  
GMINY RACIECHOWICE



Obszar nr 2



UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH,  
KULTUROWYCH I KRAJOBRAZOWYCH, UWARUNKOWANIA ROZWOJU  
TURYSTYCZNO WYPOCZYNKOWEJ FUNKCJI TERENU  
GMINY RACIECHOWICE



0 100 200 300 400 500m

Obszar nr 3.

**PREDYSPOZYCJE ROZWOJU I KSZTAŁTOWANIA FUNKCJI OSADNICZYCH  
(FUNKCJI MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ ORAZ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ)  
GMINY RACIECHOWICE**

**LEGENDA**

**TERENY ISTNIEJĄCEGO OSADNICTWA:**

 TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, USŁUGOWEJ I LETNISKOWEJ (MIEJSCA ZAMIESZKANIA I OBSŁUGI LUDNOŚCI)

 TERENY ISTNIEJĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (MIEJSCA PRACY)


**ROZMIESZCZENIE URZĄDZEŃ OBSŁUGI LUDNOŚCI:**

 ORIENTACYJNY ZASIĘG 15-MINUTOWEGO DOJŚCIA DO SZKÓŁ I PRZEDSZKOLI


 USŁUGI HANDLOWE, RZEMIEŚLNICZE I GASTRONOMICZNE (WAŻNIEJSZE ZGRUPOWANIA)

 POSTERUNEK POLICJI

**WYPOSAŻENIE TERENU W URZĄDZENIA KOMUNIKACYJNE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ:**


 ORIENTACYJNY ZASIĘG OBSŁUGI SYSTEMU WODOCIĄGOWEGO

**INNE OZNACZENIA:**

 GRANICE "PARKU KULTUROWEGO DZIKOWY SKARB"

 TERENY LASÓW I ZADRZEWIEN

 WODY OTWARTE (RZEKI, POTOKI, STAWY)

 GŁÓWNY DZIAŁ WODNY (MIĘDZY ZLEWNIĄ KRZYWORZEKI I STRADOMKI)

**UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYPOSAŻENIA TERENU  
W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ  
GMINY RACIECHOWICE**

**LEGENDA**

**ZAOPATRZENIE W WODĘ:**



ISTNIEJĄCA SIEĆ WODOCIĄGOWA



STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY

**ODPROWADZANIE I OCZYSZCZANIE ŚCIEKÓW:**



ISTNIEJĄCA SIEĆ KANALIZACYJNA



ISTNIEJĄCE OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW

**ELEKTROENERGETYKA:**



ISTNIEJĄCA SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA



ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE

**INNE OZNACZENIA:**



GRANICE "PARKU KULTUROWEGO DZIKOWY SKARB"



TERENY LASÓW I ZADRZEWIŃ



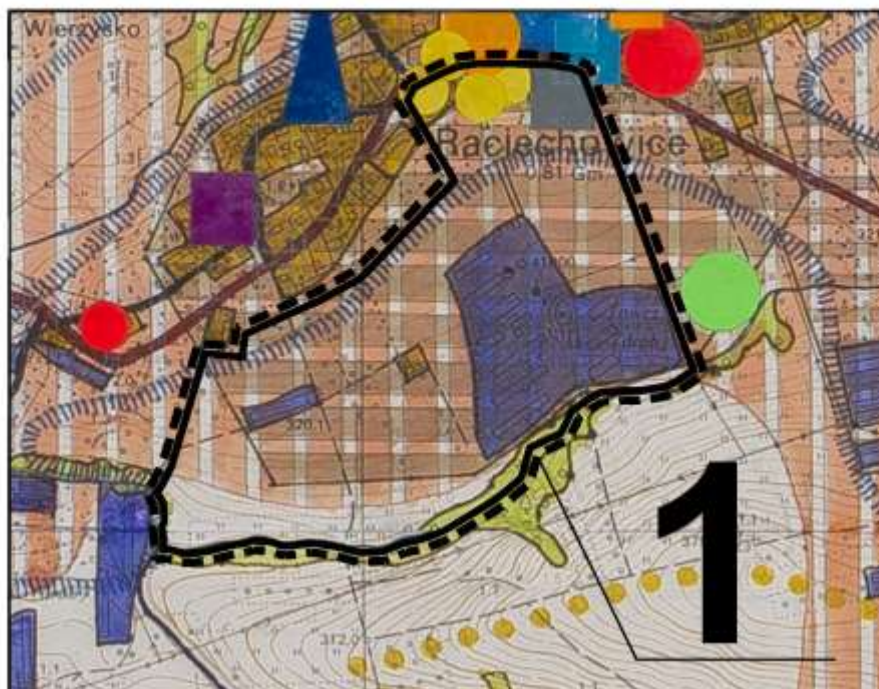
WODY OTWARTE (RZEKI, POTOKI, STAWY)



GŁÓWNY DZIAŁ WODNY (MIĘDZY ZLEWNIĄ KRZYWORZEKI I STRADOMKI)

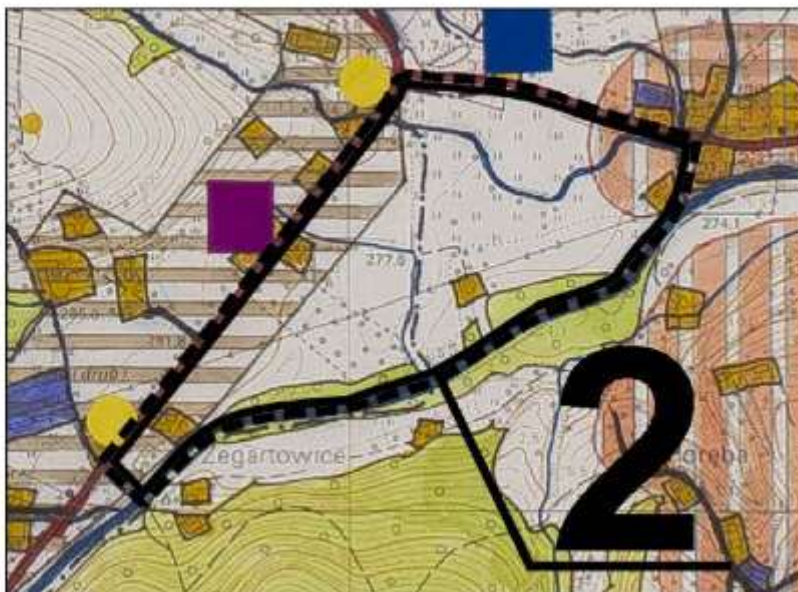


PREDYSPOZYCJE ROZWOJU I KSZTAŁTOWANIA FUNKCJI OSADNICZYCH  
(FUNKCJI MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ ORAZ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ)  
GMINY RACIECHOWICE

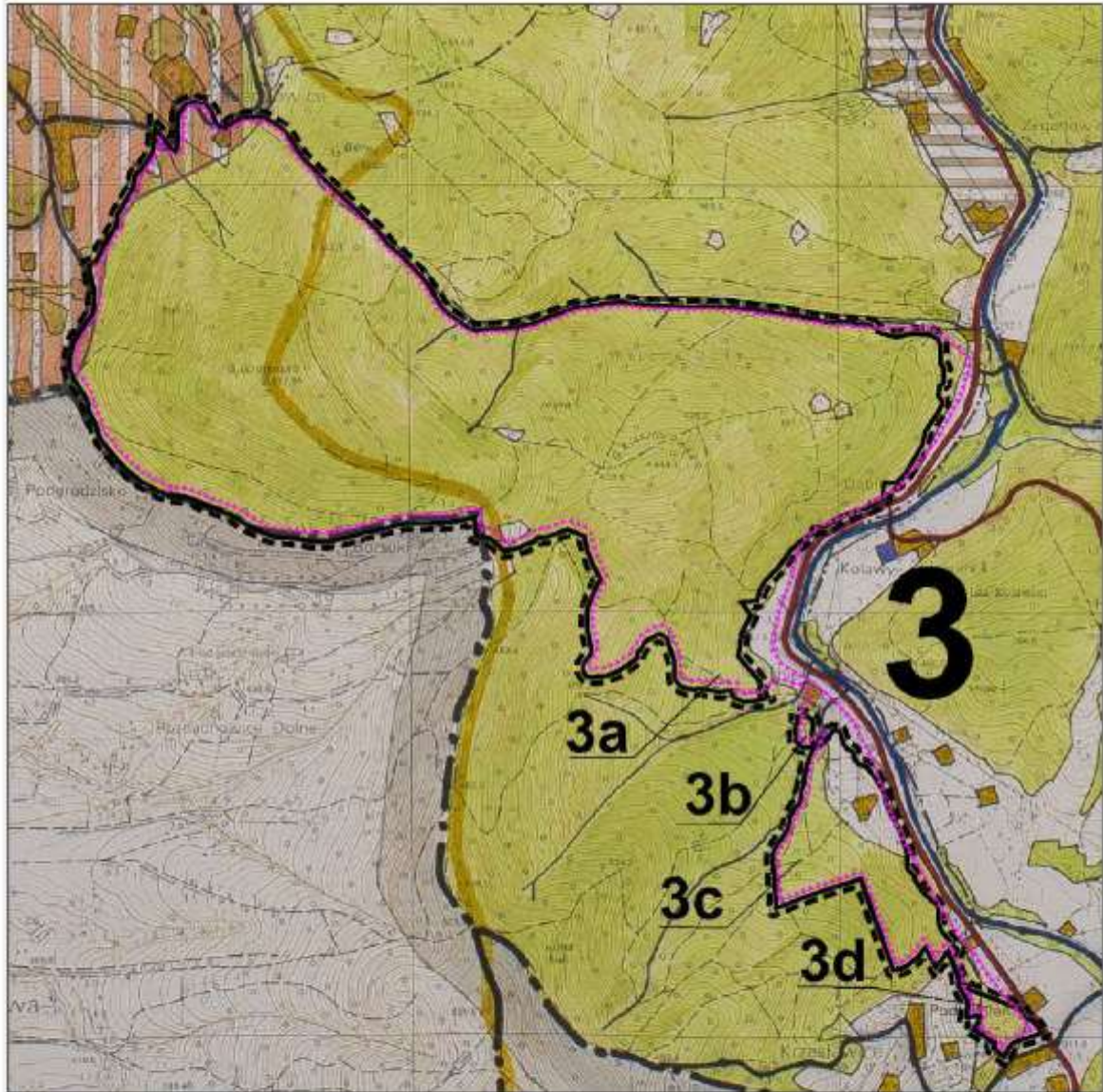


Obszar nr 1

PREDYSPOZYCJE ROZWOJU I KSZTAŁTOWANIA FUNKCJI OSADNICZYCH  
(FUNKCJI MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ ORAZ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ)  
GMINY RACIECHOWICE



Obszar nr 2



0 100 200 300 400 500m

Obszar nr 3.



**UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYPOSAŻENIA TERENU  
W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ  
GMINY RACIECHOWICE**

**LEGENDA**

**ZAOPATRZENIE W WODĘ:**



ISTNIEJĄCA SIEĆ WODOCIĄGOWA



STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY

**ODPROWADZANIE I OCZYSZCZANIE ŚCIEKÓW:**



ISTNIEJĄCA SIEĆ KANALIZACYJNA



ISTNIEJĄCE OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW

**ELEKTROENERGETYKA:**



ISTNIEJĄCA SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA



ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE

**INNE OZNACZENIA:**



GRANICE "PARKU KULTUROWEGO DZIKOWY SKARB"



TERENY LASÓW I ZADRZEWIŃ

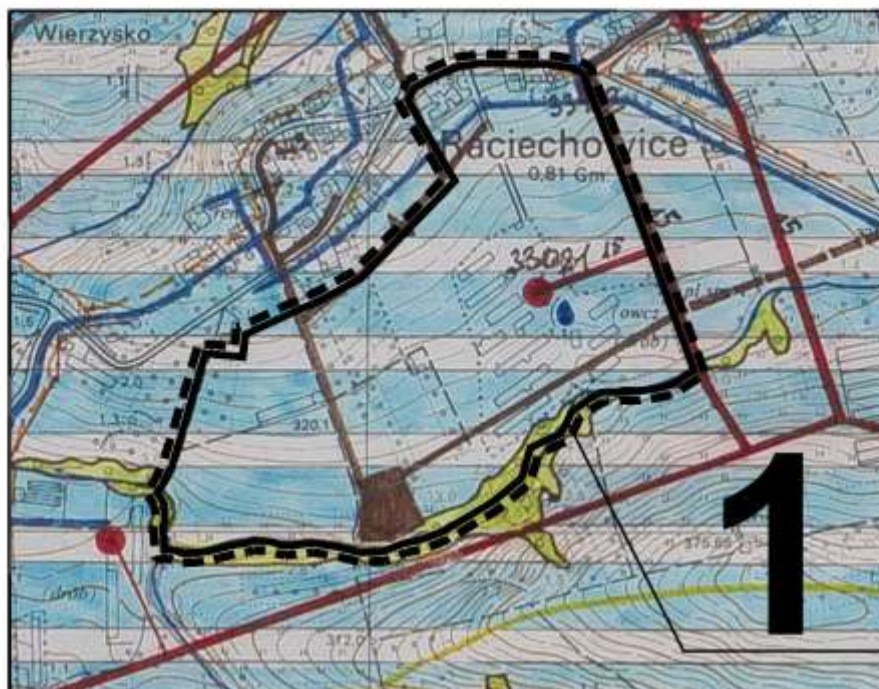


WODY OTWARTE (RZEKI, POTOKI, STAWY)



GŁÓWNY DZIAŁ WODNY (MIĘDZY ZLEWNIĄ KRZYWORZEKI I STRADOMKI)

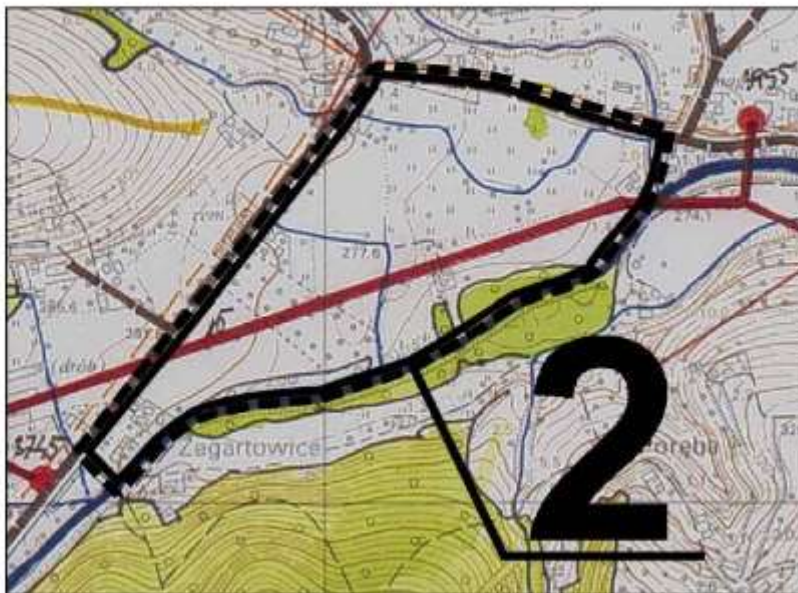
UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYPOSAŻENIA TERENU  
W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ  
GMINY RACIECHOWICE



Obszar nr 1



UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYPOSAŻENIA TERENU  
W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ  
GMINY RACIECHOWICE



Obszar nr 2

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYPOSAŻENIA TERENU  
W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ  
GMINY RACIECHOWICE



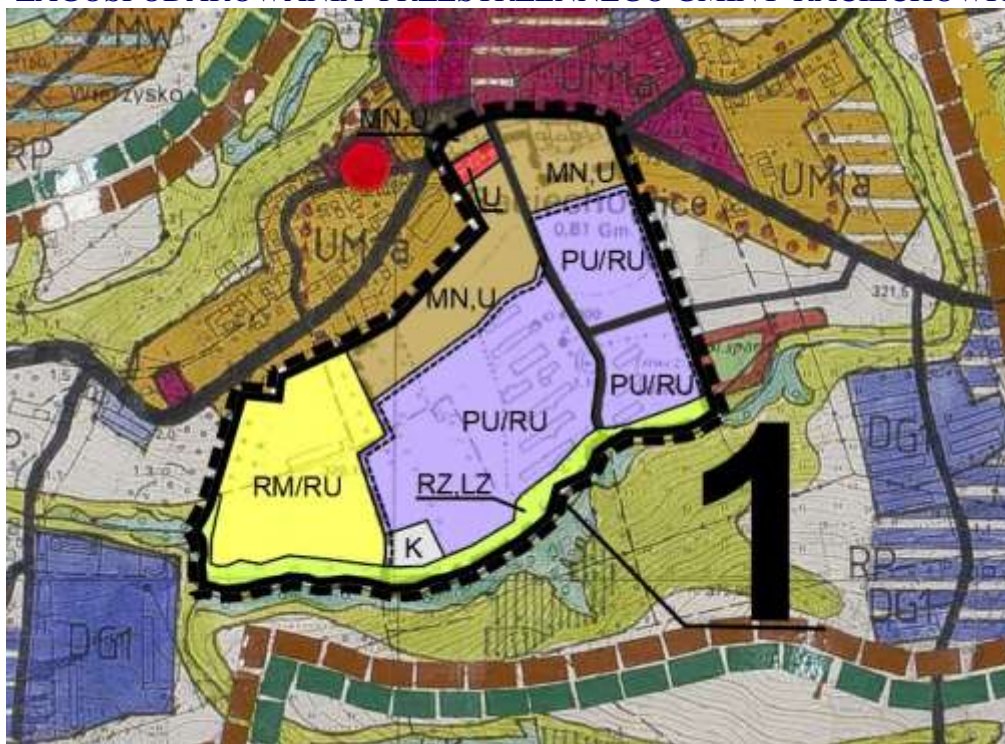
Obszar nr 3.



## 2. CHARAKTERYSTYKA KIERUNKOWEGO PRZEZNACZENIA OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM.

### OBSZAR NR 1 –

WG RYSUNKU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RACIECHOWICE



### OBSZAR 1 – w miejscowości Raciechowice:

- **aktualne kierunkowe przeznaczenie:**

*A1* – główna strefa rozwoju funkcji osadniczych

*UM* – tereny mieszkaniowe i usługowe

*DG1* – obszary rozwoju działalności gospodarczej

- **projektowane kierunkowe przeznaczenie:**

*U* – tereny zabudowy usługowej

- powierzchnia zabudowy – max 60% pow. działki budowlanej,,
- pow. biologicznie czynna – min 20 % terenu działki budowlanej,
- wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01- 0,6;

*MN,U* – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej

- powierzchnia zabudowy – max 60% pow. działki budowlanej,,
- pow. biologicznie czynna – min 35 % terenu działki budowlanej
- wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01- 0,5,;

*K* – tereny oczyszczalni ścieków sanitarnych

- powierzchnia zabudowy – max 80% pow. działki budowlanej,,
- pow. biologicznie czynna – min 10 % terenu działki budowlanej
- wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01- 1,0,;

***RM/RU – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych***

- *powierzchnia zabudowy – max 70% pow. działki budowlanej,,*
- *pow. biologicznie czynna – min 20 % terenu działki budowlanej*
- *wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01- 1,5,;*

***PU/RU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (w części zainwestowane,***

*z dopuszczeniem ośrodków produkcyjnych energii odnawialnej - fotowoltaiki- powyżej 100 kW z zachowaniem pasów ochronnych o szerokości 10 m od granic tych terenów)*

- *powierzchnia zabudowy – max 70% pow. działki budowlanej,,*
- *pow. biologicznie czynna – min 20 % terenu działki budowlanej*
- *wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01- 1,5,;*

***RZ,LZ – tereny łąk i pastwisk oraz zadrzewień,***

- *powierzchnia infrastruktury technicznej i komunikacji – max 10% pow. terenu RZ,LZ,,*

- *pow. biologicznie czynna – min 10% pow. terenu RZ,LZ,,*

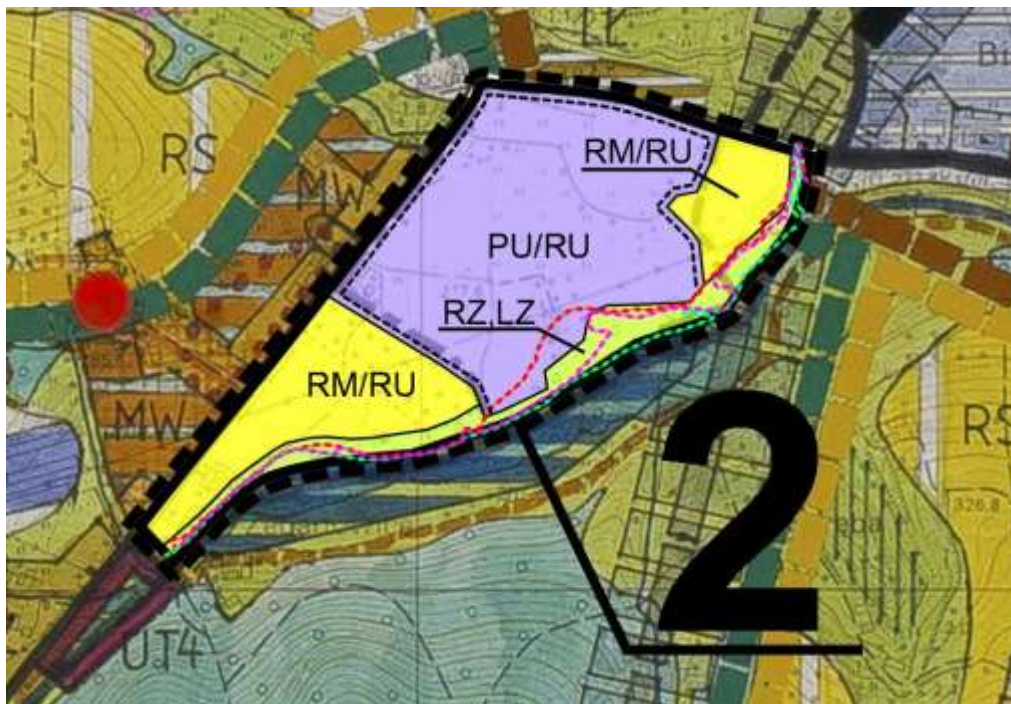
*drogi gminne – dojazdowe (wg oznaczenia graficznego na rysunku studium)*

***Warunki środowiskowe i budowlane:***

*Tereny z możliwością rozwoju budownictwa.*

- *Brak przeciwwskazań ekofizjograficznych dla rozwoju osadnictwa pod warunkiem ochrony sanitarnej obszaru (tereny w obszarze aglomeracji).*

**OBSZAR NR 2 –**  
WG RYSUNKU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RACIECHOWICE



**OBSZAR 2 – w miejscowościach Zegartowice – Dąbie:**

- **aktualne kierunkowe przeznaczenie:**  
tereny łąk i pastwisk oraz usytuowania zbiorników retencyjnych;
- **projektowane kierunkowe przeznaczenie:**
  - RM/RU – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych**
    - powierzchnia zabudowy – max 70% pow. działki budowlanej,,
    - pow. biologicznie czynna – min 20 % terenu działki budowlanej
    - wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01- 1,5,;
  - PU/RU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (z możliwością realizacji farm fotowoltaicznych powyżej 100 kW oraz z zachowaniem strefy ochronnej o szerokości 10 m od granic terenu)**
    - powierzchnia zabudowy – max 70% pow. działki budowlanej,,
    - pow. biologicznie czynna – min 20 % terenu działki budowlanej
    - wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01- 1,5,;
  - RZ,LZ – tereny łąk i pastwisk oraz zadrzewień**
    - powierzchnia infrastruktury technicznej i komunikacji – max 10% pow. terenu RZ,LZ,,
    - pow. biologicznie czynna – min 10% pow. terenu RZ,LZ,,

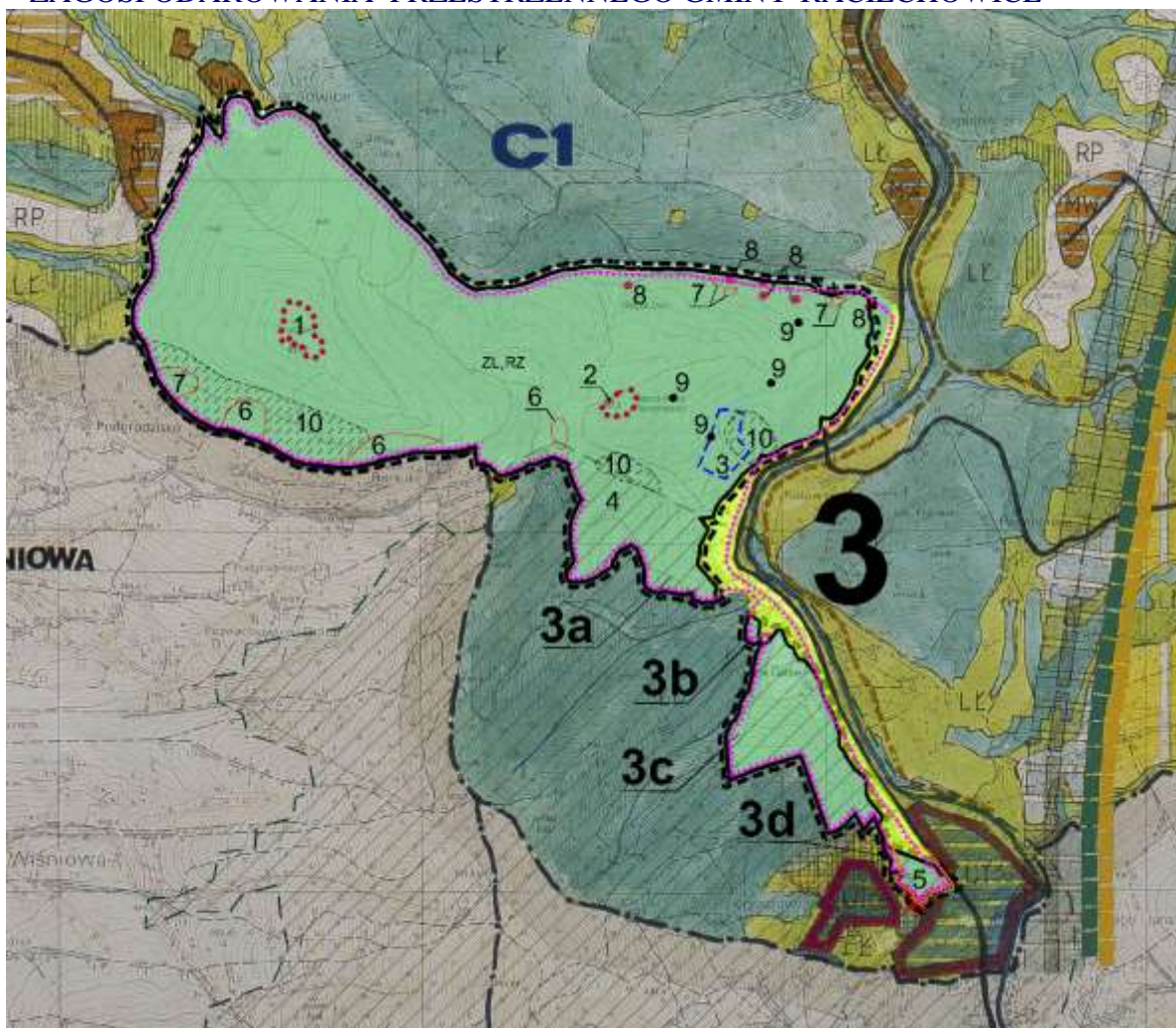
**Warunki środowiskowe i budowlane:**

Tereny z możliwością rozwoju budownictwa.

- *Brak przeciwwskazań ekofizjograficznych dla rozwoju osadnictwa pod warunkiem ochrony sanitarnej obszaru (tereny zabudowy poza obszarem aglomeracji).*



**OBSZAR NR 3 ( TERENY 3a, 3b, 3c, 3d)**  
WG RYSUNKU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKOW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RACIECHOWICE



***OBSZAR 3 – w miejscowości Poznachowice Górne  
(tereny 3a, 3b, 3c, 3d)***

- **aktualne kierunkowe przeznaczenie:**
  - obszary leśno-łąkowe  
(w granicach "Parku Kulturowego Dzikowy Skarb",  
w części w obszarze Natura 2000 oraz w ostoi roślin chronionych)
- **projektowane kierunkowe przeznaczenie:**
  - ZL,RZ – tereny lasów oraz użytków zielonych (łąk i pastwisk).
    - powierzchnia infrastruktury technicznej i komunikacji  
– max 10% pow. terenu ZL,RZ,,
    - pow. biologicznie czynna – min 80% pow. terenu ZL,RZ,;
  - 1,2 - stanowiska archeologiczne „Grodzisko” oraz „Klasztorówka” (klasy I),
  - 3 - złoża piaskowca istebniańskiego (do zachowania),
  - 4 - fragment obszaru ochronnego Natura 2000,

**5 - zespół pustelni św. Benedykta w Krzesławicach – Podkamieniu wraz z otoczeniem, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-716, w tym::**

- kaplica św. Benedykta,
- domek pustelnika,
- grota w skale zw. „Diabelski Kamień” z krzyżem na szczycie skały,
- kapliczka.

6 - obszary osuwisk nieaktywnych,

7 - obszary osuwisk aktywnych okresowo

8 - osuwiska aktywne okresowo o pow. < 5a

9 - osuwiska nieaktywne o pow. < 5a

10 - obszary zagrożone ruchami masowymi

### **Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obszarów objętych zmianą Studium.**

#### **Powiązania przyrodnicze.**

Obszary nr 1-2 objęte zmianą Studium znajdują się poza granicami obszarów chronionego krajobrazu oraz poza granicami obszarów Natura 2000.

Obszar nr 3 (tereny 3a, 3b, 3c, 3d) znajduje się częściowo w granicach obszaru chronionego Natura 2000 „Ostoje Nietoperzy Beskidu Wyspowego” - PLH 120052, dla którego Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie z dnia 17 lutego 2017 r. został ustanowiony plan zadań ochronnych i obejmuje „Park Kulturowy Dzikowy Skarb”, m.in.

- 1) rejon wzniesienia góry Grodzisko oraz przyległe wzniesienie „Klasztorówka” z otaczającym krajobrazem oraz archeologicznymi fortyfikacjami i ruinami dawnych warowni,
- 2) rejon doliny rzeki Stradomki, mający szczególne znaczenie historyczne jako szlak osadnictwa prahistorycznego i średniowiecznego,
- 3) rejon zabytkowej pustelni z „Diabelskim Kamieniem”,
- 4) ostoje flory drzew i roślin (w tym roślin kserotermicznych).

Obszary nr 1-3 znajdują się poza ponadlokalnymi korytarzami ekologicznymi.

Powiązania przyrodnicze obszarów nr 1-2 realizowane są poprzez lokalną sieć powiązań ekologicznych dolin cieków wodnych (rzeki Stradomki oraz Potoku Przywodnica, natomiast obszaru nr 3 poprzez tereny leśne oraz dolinę rzeki Stradomki.

Dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie analizowanych terenów jest zgodne z jego cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi. Duże znaczenie ma izolacja gruntów oraz cieków wodnych przed zanieczyszczeniem.

#### **Powiązania kulturowe.**

Na obszarach nr 1-2 nie występują obszary i obiekty zabytkowe z ewidencji i rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz z Gminnej Ewidencji Zabytków.

**Obszar nr 3 obejmuje część „Parku Kulturowego Dzikowy Skarb” powołanego w celu zachowania i ekspozycji następujących elementów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu:**

- 1) obiektów architektury i budownictwa, zespołów sakralnych, zespołów fortyfikacji, kapliczek, figur, innych elementów małej architektury, stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków, elementów krajobrazu mających znaczenie historyczne, a także dóbr kultury współczesnej;
- 2) historycznego układu urbanistycznego, a w szczególności:

- a) układu komunikacyjnego dawnych szlaków kultury lużyckiej i osadnictwa zakonu cysterskiego oraz celtyckiego,
- b) układu dawnych fortyfikacji i obwarowań grodów,
- c) miejsc pamięci narodowej,
- d) niematerialnych wartości kulturowych,
- e) osi, ciągów i otwarc widokowych w obrębie parku na zespoły archeologiczne stanowiące pozytywne dominanty oraz krajobraz doliny rzeki Stradomki.

**W szczególności obowiązuje ochrona prawna:**

- 1) stanowisk archeologicznych: „Grodzisko” oraz „Klasztorówka”, w tym:
  - POZNACHOWICE GÓRNE st. 1 - grodzisko od epoki brązu do średniowiecza (kat. I),
  - POZNACHOWICE GÓRNE st. 2 - grodzisko z epoki brązu (kat. I),
- 2) zespołu pustelni św. Benedykta w Krzesławicach – Podkamieniu wraz z otoczeniem, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-716, w tym:
  - kaplica św. Benedykta,
  - domek pustelnika,
  - grotta w skale zw. „Diabelski Kamień” z krzyżem na szczycie skały,
  - kapliczka.

Na terenie Parku m.in. obowiązuje zakaz prowadzenia działalności przemysłowej, oraz lokalizowania obiektów i instalacji o charakterze górniczym, wydobywania, przetwarzania oraz składowania wszelkiego rodzaju kopalin, urobku oraz gruzu i odpadów bioaktywnych, w szczególności:

- 1) na terenie stanowisk archeologicznych obowiązuje:
  - zakaz wznoszenia nowych obiektów budowlanych;
- 2) na terenie zespołu pustelni św. Benedykta w Krzesławicach – Podkamieniu wraz z otoczeniem obowiązuje:
  - a) w obrębie obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków wszelkie zamierzenia inwestycyjne dotyczące m. in. zmiany użytkowania, przebudowy, remontów obiektów i podziały nieruchomości wymagają dostosowania do uwarunkowań ochronnych i konserwatorskich wynikających z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - b) uwzględnienie w programie konserwatorskim przestrzegania kolejności zabezpieczania obiektów zabytkowych – od prewencyjnego do trwałego.
  - c) eksponowanie zasobu i walorów oraz przywracanie do stanu właściwego dziedzictwa kulturowego zabytkowych obiektów i zespołów z zachowaniem podstawowych elementów – zasobu, organizacji i fizjonomii przestrzeni,
  - d) ochrona wartości zabudowy istniejącej – utrzymanie historycznej linii zabudowy, formy i gabarytów obiektów,
  - e) utrzymanie historycznych lokalizacji zabytkowych elementów,
  - f) ochrona systemu (układu) i gatunków zieleni oraz elementów towarzyszących - nowe kompozycje roślinne (system nasadzeń i skład gatunkowy) należy dostosować do zabytkowego otoczenia oraz stosować wyłącznie rodzime, lokalne gatunki flory,
  - g) ochrona historycznego systemu komunikacji.

### **Kopaliny.**

**Na obszarze nr 3 ( w obrębie terenu 3a) występuje:**

- złoża piaskowca istebniańskiego, które przeznaczają się do zachowania ze względu na położenie na obszarze „Parku Kulturowego Dzikowy Skarb”.

**Na analizowanych obszarach 1-3 nie występują:**

- tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych,
- zasoby wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.



*W odniesieniu do obszarów objętych zmianą Studium określono kierunki zmian w przeznaczeniu terenów. Natomiast pozostałe wymogi wynikające z art. 10. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały określone w ustaleniach dotychczas obowiązującego Studium w zakresie wynikającym z przepisów obowiązujących w chwili uchwalania tego Studium.*

*W zakresie związanym z zagrożeniem bezpieczeństwa ludności i jej mienia:*

*- na obszarze nr 2 objętym zmianą Studium:*

- występuje szczególne zagrożenie powodzią Q1%, w związku z czym – przy prowadzeniu działalności inwestycyjnej:*

*obowiązuje spełnienie warunków przepisów odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią, w tym m.in. w planach miejscowych należy uwzględnić zakres wymagań lub warunków dla planowanego zagospodarowania terenów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ograniczających negatywne skutki zalania wodami powodziowymi oraz dostosować rozwiązania projektowe (konstrukcyjne, funkcjonalne, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej) - do występujących zagrożeń,, przy czym w obszarze zasięgu wód 1% nie planuje się nowej zabudowy - tereny te wyodrębnia się w Studium jako RZ,LZ – tereny użytków zielonych (łąk i pastwisk oraz zadrzewień i włącza do korytarza ekologicznego doliny rzeki Stradomki;*

*- na obszarach nr 1-2 objętych zmianą Studium:*

- nie występują zagrożenia osuwiskowe;*

*- na obszarze nr 3 objętym zmianą Studium:*

- występują zagrożenia osuwiskowe, w związku z czym przy prowadzeniu działalności inwestycyjnej należy uwzględnić uwarunkowania geotechniczne i geologiczno inżynierskie - w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych w dostosowaniu do warunków lokalnych.*

*Ze względu na małą powierzchnię obszarów objętych zmianą Studium oraz ich punktowy charakter, do przedmiotowej zmiany Studium nie sporządzano analiz ekonomicznych i społecznych. Analizę środowiskową przeprowadzono w ramach prognozy oddziaływania na środowisko. Nie sporządzano również prognoz demograficznych oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w odniesieniu do obszaru Gminy w granicach administracyjnych - również ze względu na małą powierzchnię obszarów objętych zmianą Studium oraz ich punktowy charakter.*

*W zakresie możliwości finansowania przez Gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, planuje się, że elementy uzbrojenia oraz drogi wewnętrzne inwestorzy prywatny zrealizują we własnym zakresie.*

*W zakresie związanym ze stanem prawnym gruntów, należy podkreślić, iż działki objęte zmianą Studium należą do właścicieli prywatnych lub Gminy – generalnie nie występują problemy dotyczące stanu prawnego gruntów.*

*W zakresie rozwoju kierunków zagospodarowania przestrzennego:*

- rozwój funkcji usługowej i produkcyjno-usługowej dopuszcza się przy zachowaniu warunków ochrony środowiska przyrodniczego oraz systemu zieleni nieurządzonej – na bazie istniejących zasobów przyrodniczych pełniących funkcję izolacyjną od terenów intensywnie zagospodarowanych i użytkowanych oraz spełniających ważną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych;*
- podstawowym kierunkiem działań w terenach przeznaczonych dla rozwoju funkcji mieszkaniowej i usług jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową mieszczącą się w obiektach wolnostojących lub wbudowaną, oraz zabudowy usługowej z przynależnymi im*

*budynkami gospodarczymi i garażami; przeznaczeniem dopuszczalnym w w/w terenach jest realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i zatok postojowych oraz wydzielonych parkingów, przejść i ciągów pieszych;*

- w terenach przeznaczonych dla rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się możliwość prowadzenia działalności usługowej przy zachowaniu zasady braku uciążliwości wprowadzanego programu usługowego dla mieszkańców;*
- na terenach z dopuszczoną działalnością produkcyjno-usługową obowiązuje spełnienie warunków przepisów odrębnych zw. z prowadzona działalnością, w szczególności spełnienie wymagań ochrony środowiska, przy czym rozwój funkcji usługowej i przemysłowo-usługowej dopuszcza się przy zachowaniu warunków ochrony środowiska przyrodniczego oraz systemu zieleni nieurządzonej – na bazie istniejących zasobów przyrodniczych pełniących funkcję izolacyjną od intensywnego zagospodarowania lub użytkowania oraz spełniających ważną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych; na terenach produkcyjno-usługowych dopuszcza się lokalizację ośrodków produkcyjnych energii odnawialnej – fotowoltaiki powyżej 100 kW z zachowaniem pasów ochronnych o szerokości 10 m od granic tych terenów.*

#### ***Na obszarach objętych zmianą Studium:***

- w celu zachowania wartości przyrodniczych i krajobrazowych wymagane jest przestrzeganie zasad ochrony i kształtowania środowiska we wszelkich poczynaniach inwestycyjnych,*
- w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych, wymagane jest zapewnienie kompleksowych rozwiązań, szczególnie w zakresie gospodarki odpadami i gospodarki wodno-ściekowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;*
- w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń z procesów spalania paliw w zakresie zaopatrzenia obiektów w ciepło wymagane jest stosowanie surowców, technologii i urządzeń zapewniających nieprzekraczanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;*
- wymagane jest zakwalifikowanie w planach miejscowych terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu;*
- wymagane jest uwzględnienie pasów ochronnych wzdłuż cieków wodnych, niezbędnych dla ochrony ich otuliny biologicznej, umożliwienia lokalnej komunikacji przyrodniczej i ochrony bioróżnorodności oraz umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieków wodnych;*
- wymagane jest zastosowanie takich form architektury i struktury zabudowy, które umożliwią swobodny przepływ powietrza, a wysokość i lokalizacja budynków uwzględni lokalne kierunki przewietrzania.*

***W zakresie kierunków rozwoju infrastruktury technicznej*** wskazuje się obsługę obszarów objętych zmianą studium poprzez istniejące lub nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – systemów indywidualnych i zbiorczych, przy czym: utrzymuje się istniejące – obiekty budowlane, sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej, m.in. z możliwością remontów, modernizacji, przebudowy oraz rozbudowy obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, budowy nowych systemów uzbrojenia terenów (z wyjątkiem elektrowni wiatrowych i wodnych), w tym: wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych, elektroenergetycznych (m. in. stacji transformatorowych), telekomunikacyjnych – łączności przewodowej i bezprzewodowej oraz systemów regulacji stosunków wodnych służących utrzymaniu, regulacji wód i zabezpieczeniu przed zagrożeniem powodziowym oraz urządzeń melioracji wodnych – w zakresie i rozmiarze wynikających z bieżących potrzeb, - ***z uwzględnieniem warunków określonych przepisami odrębnymi oraz przez właściwego zarządcę, w tym:***

- **w zakresie gospodarki wodno-ściekowej** – obszary objęte zmianą Studium wymagają realizacji lokalnych przyłączy, bądź będą obsługiwane poprzez własne ujęcia wody (studnie) z odprowadzeniem ścieków do własnego zbiornika bezodpływowego lub własnej oczyszczalni ścieków, a na obszarze aglomeracji do sieci komunalnej lub z zastosowaniem innych metod zagospodarowania nieczystości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- **w zakresie gospodarki energetycznej** – obszary objęte zmianą Studium będą wykorzystywały paliwa ekologiczne (m.in. elektryczne, olejowe).
- **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** – obszary objęte zmianą Studium mogą być zaopatrywane poprzez istniejącą lub nową sieć średniego i niskiego ciśnienia; należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, przy czym: **wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych należy zachować - zgodnie z przepisami odrębnymi:**
  - strefy ochronne wynikające z przepisów w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów i wynikające z przepisów w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
  - pasy technologiczne (służebności);
- **w zakresie gospodarki odpadami** – na obszarach objętych zmianą Studium obowiązują ustalenia obowiązujące w Gminie Raciechowice.

**W zakresie kierunków rozwoju infrastruktury komunikacyjnej** - wskazuje się obsługę obszarów objętych zmianą studium bezpośrednio z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych, lub poprzez nowe drogi wewnętrzne lub poprzez inne formy dostępności komunikacyjnej terenów, przy czym: obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod nową zabudowę i zagospodarowanie będzie odbywać się poprzez sieć dróg publicznych i wewnętrznych połączonych skrzyżowaniami z istniejącymi drogami publicznymi; warunkiem podłączenia nowych terenów osadniczych do dróg publicznych jest zapewnienie płynności ruchu po włączeniu dodatkowego strumienia ruchu z projektowanych obiektów, w szczególności należy ograniczać liczbę projektowanych zjazdów z dróg publicznych dla terenów przeznaczonych pod nową zabudowę oraz stosować wspólne rozwiązania komunikacyjne – poprzez wykorzystanie istniejących zjazdów lub drogi wewnętrzne - **z uwzględnieniem warunków określonych przepisami odrębnymi oraz przez właściwego zarządcę.**

Obsługę komunikacyjną obszaru nr 2 należy zapewnić **poprzez istniejące zjazdy** z drogi publicznej (powiatowej) – zbiorczej KD(DP-Z) nr K196 oraz układ dróg wewnętrznych.

**Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Raciechowice wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego**





**Podział Małopolski na obszary funkcjonalno-krajobrazowe – terytoria.**

*Źródło: PZPWM - 2018 r.*

*Obszary objęte zmianą Studium oraz cała Gmina Raciechowice – wg Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego – zostały przyporządkowane do **TERYTORIUM "OGRÓD"** o kierunkowej specjalizacji rolniczej oraz do dwóch obszarów funkcjonalnych wymagających kształtowania potencjału rozwojowego oraz programowych działań ochronnych:*

**- A. funkcjonalnych górskich – w strefie obszarów podgórskich, obejmujących:**

- *gminy o przeważającym udziale terenów na wysokości powyżej 300 m n.p.m.; kryterium dodatkowym jest ukształtowanie terenów oraz położenie w zasięgu fliszu karpackiego, powodujące zagrożenia osuwiskami;*

**- B. cennych przyrodniczo, obejmujących:**

- *wszystkie obszary objęte na terenie województwa ochroną prawną na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,*
- *węzłowe obszary przyrodnicze oraz łączące je korytarze ekologiczne, stanowiące o ciągłości sieci terenów przyrodniczych.*

**W Obszarach Funkcjonalnych górskich polityka przestrzenna obejmuje:**

- *ochronę wartości przyrodniczych i bioróżnorodności,*
- *ograniczenie zagrożeń powodziowych poprzez realizację zadań, wynikających z Planu zarządzania ryzykiem powodziowym, Programu małej retencji, Programu zapobiegania suszy,*
- *monitorowanie zagrożeń ruchami masowymi ziemi oraz realizacja wynikających z rozpoznania ograniczeń i zabezpieczeń,*
- *opracowanie zasad wykorzystania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej i regulacji granicy rolno-leśnej*

- równoważenie rozwoju przemysłów czasu wolnego, gwarantujące utrzymanie (i pomnażanie) istniejących zasobów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.

***W Obszarach Funkcjonalnych cennych przyrodniczo polityka przestrzenna obejmuje:***

- wzmocnienie systemu zasobów przyrodniczych oraz poprawę gospodarki środowiskiem.

***Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego obszar Gminy Raciechowice znajduje się w regionalnych korytarzach ekologicznych rekomendowanych przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska.***

***Wg Planu Zagospodarowania przestrzennego Województwa Małopolskiego zagospodarowanie przestrzenne wszystkich korytarzy ekologicznych powinno być ukierunkowane na:***

- zachowanie ich ciągłości, polegającej na utrzymaniu terenów przyrodniczych stanowiących koncentracje i naturalne trasy migracji zwierząt i roślin,
- utrzymanie terenów leśnych, szczególnie drzewostanów starych oraz zalesianie nowych terenów z uwzględnieniem wymagań ekologii oraz obowiązującymi Planami Urządzania Lasu ze szczególną ochroną lasów glebochronnych i wodochronnych (działania te powinny być ujęte w obowiązujących PUL),
- ochronę naturalnych dolin rzek i potoków przed zainwestowaniem, w tym również zapewnienie drożności cieków wodnych wraz z ich obudową biologiczną (zachowanie dostępu do brzegów rzek i potoków),
- zachowanie terenów podmokłych, łąk wilgotnych, terenów bagiennych w stanie naturalnym,
- ograniczenie ingerencji turystycznej, szczególnie motorowej (strefy ciszy) w rejonach siedlisk i tras migracji zwierząt,
- w przypadku korytarzy biegnących przez tereny zabudowy rozproszonej, zachowanie powiązań przyrodniczych (zakaz tworzenia nowych barier, przegradzania istniejących tras migracji), a tam, gdzie kolizje są niemożliwe do uniknięcia, zapewnienie przejść i połączeń w formie sztucznej.

***Z ww. rekomendacji, Gminy Raciechowice dotyczy konieczność wykonania audytu krajobrazowego ze względu na przynależność części obszaru Gminy do:***

- ***korytarza ekologicznego krajowego, południowego***  
*pn. KPd-12C „Pogórze Wiśnickie”*  
*(poza obszarami zmiany studium),*
- ***obszarów ochronnych Natura 2000***  
*pn. „Ostoje Nietoperzy Beskidu Wyspowego” PLH 120052*  
*(w części w obszarze nr 3 zmiany studium)*
- ***korytarza wodnego rzeki Stradomki***  
*(w części w obszarze nr 2 zmiany studium)*
- ***korytarza wodnego Potoku Przywodnica***  
*(w części w obszarze nr 1 zmiany studium)*
- ***„Parku Kulturowego Dzikowy Skarb”***  
*(w całości w obszarze nr 3 zmiany studium).*

## **Wnioski.**

Zmiana studium nie wywoła skutków środowiskowych zagrażających środowisku naturalnemu i kulturowemu. Generalnie planowane zmiany obejmują doprecyzowanie kierunkowego przeznaczenia terenów wskazywanych w dotychczasowym studium dla funkcji produkcyjnej i mieszkaniowo-usługowej oraz terenów rolnych w części już zainwestowanych z przeznaczeniem na cele nierolnicze.

Zapewniona została ochrona lokalnych zadrzewień, w tym otuliny biologicznej cieków wodnych, terenów leśnych oraz wartości kulturowych - w celu utrzymania ciągłości sieci terenów przyrodniczych / korytarzy ekologicznych.

**Warunkiem rozwoju Gminy jest aktywizacja rolnictwa, rekreacji, w tym turystyki, ale również rozwoju planowanych w zmianie studium - ośrodków aktywności gospodarczej,**

W powyższym zakresie zmiana studium obejmuje:

- **utworzenie dwóch obszarów aktywności gospodarczej:**

- w Raciechowicach (obszar nr 1),
- w Zegartowicach – Dąbciu (obszar nr 2),

**na bazie terenów częściowo już zainwestowanych o zbliżonej funkcji.**

W zakresie rozwoju rekreacji, w tym turystyki, obszar nr 3 (tereny 3a, 3b 3c,3d) ujęty w zmianie studium obejmuje część Parku Kulturowego Dzikowy Skarb” – powołanego m.in. w celu ochrony wartości kulturowo-krajobrazowych i przyrodniczych obszaru Parku oraz przed dewastacją i zniekształceniem rzeźby terenu, poprzez uniemożliwienie pozyskiwaniu kopalin z występującego tu złoża piaskowca istebniańskiego.

Przewiduje się rozwój – sąsiadującego w dalszym otoczeniu z Gminą - ośrodków o znaczeniu regionalnym oraz Krakowa jako ośrodka o znaczeniu ponadregionalnym, europejskim, posiadających dobre warunki do pełnienia funkcji przemysłowych, usługowo-handlowych, administracyjnych, turystycznych i mieszkaniowych.

Rozwój rekreacji w Gminie będzie aktywizował zasoby siły roboczej odchodzące z sektora rolniczego, co będzie miało korzystny wpływ na procesy społeczne (równoważenie rynku pracy, zmniejszanie dysproporcji ekonomicznych wśród mieszkańców). Aby to jednak nastąpiło konieczne będzie wspieranie mieszkańców regionu do podjęcia tego wyzwania oraz tych wszystkich, którzy zdecydują się na dalsze prowadzenie gospodarstw rolnych.

### **Kierunki rozwoju struktur strefowych Gminy obejmują:**

- priorytet dla uzupełnień i kontynuacji istniejących układów zurbanizowanych,
- ograniczanie rozpraszania zabudowy,
- ochronę i kształtowanie przestrzeni przyrodniczej (m. in. sieci ekologicznej),
- ochronę i kształtowanie przestrzeni kulturowej,
- wielofunkcyjny rozwój wsi (z turystyką, leśnictwem i rolnictwem),
- kompleksowe wyposażenie w systemy infrastruktury technicznej.

## **MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE**

1. *Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2010-2020: regiony, miasta, obszary wiejskie (uchwała Rady Ministrów z dnia 13 lipca 2010 r.);*
2. *Strategia Rozwoju Polski Południowej do roku 2020 (Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, zał. do uchwały nr 3 Rady Ministrów z dnia 8 stycznia 2014 r.);*
3. *Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030;*
4. *Strategia Rozwoju Województwa „Małopolska 2030”;*
5. *Polityka Ekologiczna Państwa 2030;*
6. *Zmiana Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego - uchwała Nr XLVII/732/18 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XV/174/03 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 22 grudnia 2003 r.;*
7. *Program zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska Województwa Małopolskiego na lata 2011-2015 wraz z aktualizacją pn. „Program Strategiczny Ochrona Środowiska” na lata 2014-2020;*
8. *Plan Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego;*
9. *Korytarze ekologiczne w Małopolsce;*
10. *Natura 2000 - standardowe formularze danych;*
11. *Raport o stanie środowiska w województwie małopolskim;*
12. *Raport o stanie Powiatu Myślenickiego roku 2019;*
13. *Program Ochrony Środowiska dla Gminy Raciechowice – 2004 r.;*
14. *Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Myślenickiego na lata 2017-2020 z perspektywą do roku 2023;*
15. *Pomniki przyrody na terenie Powiatu Myślenickiego;*
16. *Opracowanie ekofizjograficzne do zmiany studium Gm. Raciechowice 2021 r.;*
17. *Prognoza oddziaływania na środowisko do zmiany studium Gm. Raciechowice 2021 r.;*
18. *Mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego, ISOK - 2020 r.;*
19. *Mapy sozologiczne w skali 1:50 000;*
20. *Mapy topograficzne w skali 1:10 000;*
21. *Mapy Resortu Środowiska SOPO - Systemu Osłony Przeciwoświatowej w Polsce;*
22. *Gminna Ewidencja Zabytków dla Gminy Raciechowice;*
23. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raciechowice uchwalone uchwałą Nr XII/69/99 Rady Gminy Raciechowice z dnia 16 grudnia 1999 r.;*
24. *Informacje uzyskane z Urzędu Gminy Raciechowice;*
25. *Aktualne przepisy - ustawy i rozporządzenia wykonawcze.*