UZASADNIENIE
PLANU OGÓLNEGO GMINY CZERNICHÓW

CZERNICHÓW, LISTOPAD 2025

SPIS TREŚCI

WSTĘP **3**

1 WYJAŚNIENIE PRZYCZYN WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM **3**

2 PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 USTAWY **4**

2.1 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie 4

2.2 Chłonność terenów niezabudowanych 5

3 WYJAŚNIENIE PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY **8**

4 WYJAŚNIENIE SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY **9**

4.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego 9

4.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa 9

4.3 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny 11

4.4 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału 11

4.5 Obszary gruntów zmeliorowanych 12

4.6 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 12

4.7 Strefy ochronne ujęć wody 12

4.8 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych 12

4.9 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi 12

4.10 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 12

4.11 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej 13

4.12 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej 13

4.13 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne 20

4.14 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne 20

4.15 Obszary ograniczonego użytkowania 20

4.16 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 20

4.17 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji 20

4.18 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją 21

4.19 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne 21

4.20 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej 21

4.21 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego 21

4.22 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu 22

4.22.1 Infrastruktura elektroenergetyczna 22

4.22.2 Infrastruktura wodno-kanalizacyjna 22

4.22.3 Infrastruktura gazowa 22

4.22.4 Infrastruktura transportowa 22

4.22.5 Infrastruktura społeczna 22

4.23 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 24

4.24 Opracowanie ekofizjograficzne 24

CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA **26**

WSTĘP

Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (dalej „ustawa”) dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwala plan ogólny gminy.

W planie ogólnym określa się obligatoryjnie strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Fakultatywnie można określić obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej.

Plan ogólny w zakresie stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i obszarów zabudowy śródmiejskiej uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto plan ogólny w zakresie obszarów uzupełnienia zabudowy stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego.

Formalna podstawą dla sporządzania planu ogólnego gminy Czernichów jest uchwała nr LXXIV.758.2024 Rady Gminy Czernichów z dnia 26 lutego 2024 roku o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego gminy Czernichów.

Zgodnie z art. 13h ust. 1 ustawy wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

1 WYJAŚNIENIE PRZYCZYN WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Wyznaczenie stref planistycznych w planie ogólnym stanowi zasadniczą czynność w procesie planistycznym, które jest realizowane w oparciu o art. 13a ust. 4 pkt 1 lit. a ustawy (*W planie ogólnym określa się strefy planistyczne*) oraz art. 13c ust. 1 ustawy (*Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne*).

W planie ogólnym gminy Czernichów wyznaczono następujące strefy planistyczne:

SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,

SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

SU – strefa usługowa,

SP – strefa gospodarcza,

SR - strefa produkcji rolniczej,

SI – strefa infrastrukturalna,

SN – strefa zieleni i rekreacji,

SC – strefa cmentarzy,

SG – strefa górnictwa,

SO – strefa otwarta,

SK – strefa komunikacji.

Strefy wyznaczono przede wszystkim w oparciu o ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności wyznaczając strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z zabudową zagrodową – w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Wyznaczenie stref przebiegało również w oparciu o analizę dokumentów strategicznych dla gminy, wytycznych z dokumentów wyższego rzędu, uwzględniając istniejące uwarunkowania oraz wnioski złożone przez zainteresowane osoby i organy uczestniczące w opiniowaniu i uzgadnianiu projektu planu ogólnego, a także aktualne potrzeby i możliwości rozwoju przestrzennego Gminy Czernichów.

Poszczególne strefy planistyczne są zróżnicowane pod względem profilu funkcjonalnego podstawowego i dodatkowego, jak również pod względem parametrów zabudowy i zagospodarowania

terenu. W szczególności strefy planistyczne o tym samym profilu podstawowym różnią się przede wszystkim ustalonymi parametrami zabudowy i zagospodarowania terenu, takimi jak: maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Różnice pomiędzy strefami planistycznymi o tym samym profilu podstawowym wynikają również z rodzaju i ilości dopuszczonych dodatkowych profili funkcjonalnych.

Gminne standardy urbanistyczne to zbiór ustaleń, które określają profil funkcjonalny stref planistycznych oraz wskaźniki urbanistyczne determinujące sposób zagospodarowania przestrzennego na terenie danej gminy. Celem jest zapewnienie ładu przestrzennego i zrównoważony rozwój gminy.

2 PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 USTAWY

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy wyznaczając strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z zabudową zagrodową w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy w przypadku gdy na obszarach, o których mowa powyżej, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z zabudową zagrodową, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

2.1 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów*. Zgodnie z ww. rozporządzeniem zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$ZAP = M_{20} - (PUM_0 / P_{20})$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

M_{20} *- oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%*

PUM_0 *- oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi*

P_{20} *- oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca*

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$

$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$

gdzie:

P_0 *- oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi*

P_{-10} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

P_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

W obliczeniach, przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną. W obliczeniach, przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Dla gminy Czernichów dane udostępnione przez statystykę publiczną (Bank Danych Lokalnych, stat.gov.pl) są następujące:

PUM_0 [2023]	564 132 m^2
P_0 [2023]	36,5 m^2
P_{-10} [2013]	31,2 m^2
P_{-20} [2003]	29,3 m^2

Zgodnie z opracowanie pn. *Prognoza Ludności dla Gmin na lata 2023-2060* (GUS, 2024):

Liczba mieszkańców gminy Czernichów na dzień 31.12.2023 wynosiła:	15 436
Prognoza liczby mieszkańców w 2040r.	16 443
Prognoza liczby mieszkańców w 2040r. +5%	17 265

M_{20} = 17 265

– prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5%.

Wyliczona wartości P20 – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (w roku 2043), wynosi:

P_{20} = $3P_0 – 2P_{-10}$ = 3x36,5 – 2x31,2 = **47,1 m^2**

$P_{20} = 2P_0 – P_{-20}$ = 2x36,6 – 29,3 = 43,7 m^2

W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z ww. wzorami przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca.

Dla dalszych obliczeń przyjęto wartość P_{20} = 47,1 m^2.

ZAP = $M_{20} – (PUM_0 / P_{20})$ = 17 265 – (564 132 / 47,1) = **5 288 osób**

– zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w liczbie mieszkańców

2.2 Chłonność terenów niezabudowanych

Sposób obliczania chłonności terenów niezabudowanych określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów*.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, wyraża się w liczbie mieszkańców.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, oblicza się, uwzględniając:

1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy. Przeprowadzono analizę porównawczą istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów uwidocznioną w ewidencji gruntów i budynków z terenami przeznaczonymi pod funkcję mieszkaniową i zagrodową w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Powierzchnia terenów niezabudowanych w obowiązujących planach miejscowych:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		RM – tereny zabudowy zagrodowej	
	m^2	ha	m^2	ha	m^2	ha
Czernichów	789 824	78,9824	362 593	36,2593	158 925	15,8925
Czernichów SAG	0	0	15 122	1,5122	0	0
Czułówek	304 175	30,4175	144 169	14,4169	153 789	15,3789
Dąbrowa Szlachecka	762 486	76,2486	2 757	0,2757	110 452	11,0452
Kamień	529 037	52,9037	73 205	7,3205	52 265	5,2265
Kłokoczyn	144 962	14,4962	216 509	21,6509	81 896	8,1896
Nowa Wieś Szlachecka	98 976	9,8976	349 896	34,9896	98 976	9,8976
Przeginia Duchowna	522 510	52,251	182 835	18,2835	47 733	4,7733
Kajasówka	20 876	2,0876	4 497	0,4497	0	0
Przeginia Narodowa	597 746	59,7746	51 638	5,1638	142 645	14,2645
Rybna	1 398 522	139,8522	147 630	14,763	378 023	37,8023
Rusocice	644 723	64,4723	39 947	3,9947	109 307	10,9307
Wołowice	1 310 932	131,0932	152 180	15,218	171 458	17,1458
Zagacie	548 466	54,8466	199 618	19,9618	53 099	5,3099
SUMA:		767,3235		194,2596		155,8568
					RAZEM	1117,4399

Do dalszych obliczeń przyjęto następujące współczynniki korekcyjne:

- dla terenów MN/U przyjęto 50% powierzchni przeznaczonej pod zabudowę usługową,
- dla terenów RM przyjęto 70% powierzchni przeznaczonej pod zabudowę inwentarską i gospodarczą,
- minus 10% dla niekorzystnych uwarunkowań geodezyjno-prawnych (wąskie działki, brak dojazdu, strefy techniczne, sanitarne, inne ograniczające zabudowę),
- minus 20% na komunikację wewnętrzną (dojazdy niewydzielone, dojścia, służebności).

Na podstawie badań przeprowadzonych w III i IV kwartale 2021 r. przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów - próbka 130 osiedli mieszkaniowych w różnych typach zabudowy wraz z przyległymi obszarami obsługującymi te osiedla (tereny usług, komunikacji, zieleni publicznej) o optymalnym sposobie zagospodarowania (niewielki udział luk w zabudowie):

- ok. 30% powierzchni osiedli mieszkaniowych zajmują tereny obsługujące, a ok. 70% tereny mieszkaniowe,

- w ramach terenów mieszkaniowych przewidywana w planie intensywność zabudowy wykorzystywana jest w ok. 70% - część inwestycji nie powstaje na maksymalnych parametrach, część nieruchomości pozostaje lukami w zabudowie.

Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i jeszcze niezabudowanych w gminie Czernichów po uwzględnieniu współczynników korekcyjnych (**Pt**):

Rodzaj przeznaczenie terenu w planie miejscowym	Powierzchnia terenów niezabudowanych po korekcie	
	ha	m^2
MN	537,1265	5 371 265
MN/U	67,9909	679 909
RM	32,7299	327 299
	637,8472	6 378 472

Dzb – 1100 m^2

Ldz = Pt / Dzb = 5799

Pub = 134,5 m2

Pum = Ldz x Pub = 779 913 m^2

P0 = 36,5 m^2

CH = Pum / P0 = **21 367 osób**

ZAP = 5288

gdzie:

Dzb - średnia powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w gminie wg ustalań planów miejscowych dla terenów MN i MN/U (min. 700 m^2 - max. 1500 m^2)

Ldz - liczba działek (nieruchomości) budowlanych

Pub - przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości (budynku) oddanej do użytkowania w 2022 roku w gminie Czernichów wg GUS

Pum - powierzchnia użytkowa mieszkaniowa możliwa do realizacji

P0 - powierzchnia użytkowa mieszkaniowa na jednego mieszkańca w 2023 r. wg GUS

CH - chłonność terenów niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców

ZAP - obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w liczbie mieszkańców

CH / ZAP x 100% = 404,09%

– chłonność terenów niezabudowanych do wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W związku z powyższym dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz z zabudową zagrodową na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

3 WYJAŚNIENIE PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględnia potrzeby kształtowania ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzennych i rozpraszaniu zabudowy. W myśl ustawy gminy są uprawnione do wyznaczenia w planie ogólnym obszarów uzupełnienia zabudowy. Co do zasady do tych obszarów ma być ograniczone wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Ma to kluczowe znaczenie jako narzędzie pozwalające gminie wpływać na to, na jakich obszarach zabudowa może być kształtowana w taki właśnie sposób. W myśl obowiązujących regulacji jedynym narzędziem, które może zagwarantować ochronę przed zabudową określonych nieruchomości, jest plan miejscowy. Przyjmowanie planu miejscowego w takiej sytuacji jest podyktowane wyłącznie brakiem bardziej racjonalnych alternatyw, pozwalających na realizację tego samego celu. Uchwalenie planu miejscowego jest zadaniem czasochłonnym i kosztownym, niedopasowanym do potrzeb, które można sprowadzić do jednej generalnej zasady – wprowadzenia zakazu zabudowy. Nowe narzędzie w postaci obszarów uzupełnienia zabudowy oddaje w ręce gminy jednoznaczne władztwo planistyczne w zakresie ustalania, dla których terenów nie będą wydawane decyzje o warunkach zabudowy. Będzie to możliwe bez konieczności uchwalania planów miejscowych, których jedynym celem jest właśnie powstrzymanie rozwoju zabudowy na danym obszarze z uwagi na inne wysoko cenione wartości, takie jak ochrona środowiska, bezpieczeństwo publiczne czy racjonalność wykorzystania przestrzeni.

W realiach gminy Czernichów, pokrytej prawie w całości obowiązującymi planami miejscowymi, powyższe rozważania mogą się wydawać nieaktualne, jednak mając na uwadze potencjalną możliwość unieważnienia planu miejscowego lub jego części wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy jest uzasadnione.

Sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy reguluje rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (§1 ust. 1):

1) określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych:

a) budynki przemysłowe o symbolu 101,

b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,

c) budynki biurowe o symbolu 105,

d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,

e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,

f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,

g) budynki mieszkalne o symbolu 110;

2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;

3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m2, ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;

4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;

5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa powyżej, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy.

Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

Pp = 25 % * (Pb - Pu)

gdzie:

Pp - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

Pb - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

Pu - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa powyżej, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

4 WYJAŚNIENIE SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

4.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw – do dnia 31 grudnia 2025 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Ustawa weszła w życie 24 września 2023 r.

Strategia Rozwoju Gminy Czernichów na lata 2021-2030 została przyjęta uchwałą Nr XLV.419.2021 Rady Gminy Czernichów z dnia 25 października 2021 r.

Strategia Rozwoju na lata 2021-2030 została przeanalizowana i nie stwierdzono rozbieżności z projektem planu ogólnego, choć z uwagi na powyżej przywołane przepisy ustalenia planu ogólnego gminy Czernichów nie są formalnie powiązane ze strategią.

4.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego został przyjęty uchwałą Nr XLVII/732/18 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 26 marca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 18.04.2018r., poz.3215).

W wyznaczonych przez Plan Wojewódzki obszarach funkcjonalnych **gmina Czernichów znalazła się na terytorium pn. „KRAKOWSKI OBSZAR METROPOLITALNY”** – Obszar funkcjonalny rozwoju metropolitalnego i uporządkowanej suburbanizacji (KOM).

Obszar funkcjonalny KOM stanowi główne ogniwo rozwoju gospodarczego, kulturalnego i naukowego Małopolski. Ponadto sam Kraków stanowi najważniejszą polską markę na arenie międzynarodowej. Obszar funkcjonalny tworzy 17 gmin (w tym 6 miast: Kraków, Wieliczka, Skawina, Niepołomice, Krzeszowice i Świątniki Górne) obejmujących łącznie 1 483 km², czyli 9,8% powierzchni województwa małopolskiego. Mieszka tu prawie 1,1 mln osób, co stanowi 32,2% wszystkich mieszkańców Małopolski i jest to najsilniej zurbanizowany obszar województwa, gdzie ludność miejska stanowi 76,6%. Ze względu na cechy struktury przestrzennej i społecznej tworzących go gmin cały obszar można zaliczyć do strefy zurbanizowanej, tzn. z dominacją miejskiego stylu życia. Kraków i 14

gmin zawiązało Stowarzyszenie „Metropolia Krakowska” i realizuje zadania wspierane środkami pomocowymi UE w modelu „zintegrowane inwestycje terytorialne”.

Obszar KOM stoi przed wieloma i to wyjątkowo złożonymi wyzwaniami rozwojowymi. Po pierwsze musi sprostać ostrej konkurencji ze strony innych ośrodków metropolitalnych – zarówno zagranicznych, jak i krajowych. Musi zatem stale rozwijać swoje metropolitalne funkcje i metropolitalną infrastrukturę. Po drugie, musi tworzyć warunki dla intensywnego rozwoju gospodarczego czyli nieustannie modernizować i rozszerzać swoją bazę ekonomiczna bez której nie ma możliwości wypełniania funkcji metropolitalnych. Po trzecie zaś musi dbać o konkurencyjna jakość przestrzeni zamieszkania i warunków życia. Jest to trudne zadanie w warunkach silnej presji urbanizacyjnej przy bardzo liberalnych zasadach gospodarki przestrzennej. KOM, który już dziś doświadcza klęski ekologicznej w zakresie stanu powietrza, zagrożony jest, jako środowisko mieszkaniowe, ogromnym rozproszeniem zabudowy. Generuje to wysokie koszty funkcjonowania układu, utrudnia organizację regionalnego systemu transportu publicznego, a lokalnie zaś – zwłaszcza w przypadku braku planów zagospodarowania przestrzennego – wywołuje silne przegęszczenie zabudowy, co prowadzi do trwałej degradacji krajobrazu i systemu terenów otwartych.

Podstawowymi celami rozwoju KOM są: wzmocnienie funkcji metropolitalnych oraz poprawa struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru.

W zakresie kształtowania metropolii i poprawy jakości życia najważniejsze działania, które można przypisać dla obszaru gminy Czernichów to:

- w zakresie rozwoju gospodarczego:
  - rozwój Stref Aktywności Gospodarczej.
- w zakresie rozwoju społecznego:
  - wzmocnienie roli lokalnych centrów usługowych w miejscowościach stanowiących siedzibę
  - gmin, jako element budowania tożsamości lokalnej
  - stworzenie systemu powiązań Krakowa z obszarami rekreacji i wypoczynku w strefie suburbiów, m. in. poprzez system ścieżek rowerowych,
- w zakresie poprawy jakości środowiska przyrodniczego:
  - wdrożenie programu walki ze smogiem i eliminacji niskiej emisji na całym obszarze KOM,
  - zwiększenie powierzchni i poprawa struktury terenów urządzonej zieleni publicznej, w tym m.in. utworzenie ogrodu botanicznego, rozbudowa systemu publicznych parków i skwerów, wraz z powiązaniami między nimi oraz rozwój zadrzewiania obszaru metropolitalnego w ramach zieleni ulicznej i zieleni towarzyszącej zabudowie jako elementów podnoszących walory estetyczne oraz poprawiających stan aerosanitarny powietrza,
  - harmonizowanie rozwoju terenów mieszkaniowych, powstrzymanie ich nadmiernego zagęszczania i zabudowy resztek terenów zielonych, zwłaszcza pełniących funkcje w ramach klinów przewietrzania miasta,
  - ochrona cennych przyrodniczo fragmentów KOM i opracowanie spójnego systemu ochrony tych obszarów w powiązaniu z terenami chronionymi poza obszarem funkcjonalnym.

Rekomendacje do kształtowania polityki przestrzennej w dokumentach planistycznych i strategicznych gmin:

- Dostosowanie wyznaczania nowych terenów zabudowy do realnego popytu i możliwości inwestycyjnych w zakresie towarzyszących im inwestycji infrastrukturalnych i społecznych;
- Rewitalizacja centrów miast i miejscowości stanowiących siedziby gmin wokół Krakowa, jako element ograniczający dalsze rozpraszanie zabudowy oraz kreujący tożsamość lokalną – integrację starych i nowych mieszkańców;
- Kształtowanie obszarów zurbanizowanych na zasadzie kontynuacji istniejącej struktury przestrzennej bez tworzenia nieuzasadnionych analizami przestrzennymi i społecznoekonomicznymi nowych izolowanych terenów inwestycyjnych bądź terenów o znacznej powierzchni przylegających do istniejących terenów zabudowanych (sytuacja ta nie dotyczy terenów lokalizacji stref gospodarczych pod rozwój przemysłu);

- Przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych należy ustalić zasady zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych, rozumianą jako utrzymanie lub zapewnienie ciągłości tych korytarzy w obrębie lub bezpośrednim sąsiedztwie wskazanych w PZPWM;
- Ustalenia dotyczące sposobów i zasad ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu w obszarach parków krajobrazowych, sformułowane na podstawie planów ochrony tych parków;
- Rozbudowa systemu publicznych parków i skwerów oraz sieci powiązań między nimi, a także rozwój zadrzewiania miasta i obszaru metropolitalnego w ramach zieleni ulicznej oraz zieleni towarzyszącej zabudowie, jako elementów podnoszących walory estetyczne oraz poprawiających jakość powietrza;
- Kształtowanie systemu powiązań Krakowa z obszarami rekreacji i wypoczynku w strefie suburbiów m. in. poprzez system ścieżek rowerowych;
- Ochrona cennych przyrodniczo fragmentów KOM i opracowanie spójnego systemu ochrony tych obszarów w powiązaniu z terenami chronionymi poza KOM-em;
- Uwzględnienie przebiegu drogi wojewódzkiej nr 780 wraz z możliwością jej modernizacji.

4.3 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Czernichów znajdują się obszarowe i obiektowe formy ochrony przyrody w postaci:

- rezerwatu przyrody „Kajasówka” oraz otuliny rezerwatu „Dolina Potoku Rudno”,
- obszarów specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Rudniańskie Modraszki – Kajasówka” oraz „Rudno”,
- Rudniańskiego i Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego wraz z otulinami,
- pomników przyrody ożywionej (51 drzew) i jednego pomnika przyrody nieożywionej (skałka w Kłokoczynie).

Dla parków krajobrazowych i obszarów Natura 2000 ustanowiono plany ochrony.

Strefy planistyczne w planie ogólnym zostały wyznaczone głownie w oparciu o wcześniejsze dokumenty planistyczne, które uwzględniały uwarunkowania wynikające z celów ochrony ww. form ochrony przyrody.

4.4 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na terenie gminy znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Wisły, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) oraz obszary gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%). Obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują także tereny pomiędzy brzegiem rzeki, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy. Odcinki rzek obwałowanych to Wisła i Rudno.

W granicach gminy występują również obszary zagrożone powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%) oraz obszary narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych rzeki Wisły (wyznaczone dla przepływu o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%).

Koryto Wisły jest w przeważającej części obwałowane, jedynie w na terenie miejscowości Kamień nie ma wału przeciwpowodziowego oraz na krótkim fragmencie wysokiego brzegu w Czernichowie. W warunkach gminy Czernichów są tereny położone w międzywalu Wisły, między obwałowaniami końcowego odcinka potoku Rudno oraz w tereny nieobwałowane w miejscowości Kamień stwarzają ryzyko zalania wodami wezbraniowymi.

W planie ogólnym uwzględniono występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Wisły i potoku Rudno, istniejące obwałowania oraz pas o szerokości 50 m od stopy wału poprzez odpowiednie kształtowanie stref planistycznych, gdzie najbardziej narażone na zalanie tereny

ujęto w strefach otwartych z zakazem zabudowy. Jednocześnie utrzymano przesądzenia planistyczne zawarte w planach miejscowych, stąd występują obszary strefy zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, są to jednak jednostkowe przypadki.

4.5 Obszary gruntów zmeliorowanych

W obszarze gminy znajduje się rozbudowana sieć melioracyjna w postaci rowów melioracyjnych – znaczna część gruntów rolnych jest zmeliorowana.

4.6 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie gminy występują osuwiska aktywne, aktywne okresowo i nieaktywne, a także tereny zagrożone ruchami masowym ujawnione w Systemie Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO).

Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi występują w miejscowości Rybna (5 obszarów), Kamień (10 obszarów), Nowa Wieś Szlachecka (3 obszary), Zagacie (2 obszary). Większość z wymienionych obszarów i terenów geozagrożeń znajduje się w strefach otwartych, jedynie cztery z nich znajdują się na pograniczu stref mieszkaniowych lub komunikacyjnych.

4.7 Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy znajdują się następujące strefy ochronne ujęć wody:

- część strefy ochrony pośredniej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Sanki,
- cała strefa ochrony pośredniej dla ujęcia wody podziemnej w Rusocicach, wraz z dwoma strefami ochrony bezpośredniej,
- dwie strefy ochrony bezpośredniej dla ujęcia wody podziemnej w Czernichowie.

We wszystkich strefach ochronnych ujęć wód obowiązują ograniczenia w zagospodarowania terenu wg przepisów odrębnych. Plan ogólny uwzględnia występowanie ww. stref poprzez ustalenie w obrębie ujęć wód stref infrastrukturalnych, a dla stref pośrednich ogranicza możliwość zabudowy poprzez odpowiednie kształtowanie stref zabudowy oraz ustalenie stref otwartych.

4.8 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

4.9 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy znajdują się dwa tereny górnicze pn. „Kłokoczyn pod Lasem I” i „Kłokoczyn pod Lasem II”, a także dwa obszary górnicze o tych samych nazwach. W złożu kopaliny nie wyznacza się obszarów dla filarów ochronnych z uwagi na odkrywkową eksploatację, głównie żwiru i piasku.

W obrębie terenów i obszarów górniczych „Kłokoczyn pod Lasem II” plan ogóły ustala strefę górnictwa, a dla terenu i obszaru górniczego „Kłokoczyn pod Lasem I”, gdzie złoża są wyeksploatowane, a tereny mają zostać zrekultywowane, w planie przewidziano strefę zieleni i rekreacji.

4.10 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy jest położonych 11 udokumentowanych złóż kopali, dwa złoża węgla kamiennego pn. „Wisła Północ” i „Spytkowice” oraz 9 złóż surowców mineralnych pn. „Kamień-Odowzy”, „Kłokoczyn”, „Kłokoczyn Pod Lasem I”, „Kłokoczyn Pod Lasem II”, „Przeginia”, „Przeginia II”, „Czernichówek”, „Wołowice” i „Rusocice”.

Złoża węgla położone są tylko na niewielkim fragmencie obszaru gminy i nie mają znaczenia dla zagospodarowania terenu. Dla złóż w Kłokoczynie i dla jednego złoża w Przeginii Narodowej w planie przyjęto strefy górnictwa przynajmniej na części tych złóż. W pozostałych przypadkach w planie ustalono strefy otwarte lub zielenie i rekreacji.

Na terenie gminy nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

4.11 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy nie znajdują się uzdrowiska, a w związku z tym również nie występują obszary ochrony uzdrowiskowej.

4.12 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Czernichów znajdują się 24 zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków:

Lp.	Nazwa	Chronologia	Numer wpisu	Miejscowość	Ulica	Adres
1.	Założenie szkolno-parkowe	1800 - 1931	A-487 z 1984-04-17	Czernichów		1
2.	Dom nauczycielski	1925 - 1931	A-487 z 1984-04-17	Czernichów	Rynek	15
3.	Dwór, ob. Szkoła	1858 - 1860	A-487 z 1984-04-17	Czernichów	Rynek	17
4.	Stodoła	1872 r.	A-487 z 1984-04-17	Czernichów		
5.	Obora	1927 r.	A-487 z 1984-04-17	Czernichów		
6.	Elektrownia	1925 - 1931	A-487 z 1984-04-17	Czernichów		
7.	Lamus	koniec XIX w.	A-487 z 1984-04-17	Czernichów		
8.	Ogrodzenie z bramą	1905 - 1910	A-487 z 1984-04-17	Czernichów		
9.	Park	1860 - 1880	A-487 z 1984-04-17	Czernichów		
10.	Zajazd	pocz. XIX w.	A-394 z 1995-04-27	Czernichów	Starowiślna	22
11.	Kościół parafialny pw. Świętej trójcy	1440 r.	A-66 z 1968-11-25	Czernichów		57
12.	Kaplica różańcowa	poł. XVII w.	A-438 z 1977-01-20	Czernichów		
13.	4 kapliczki	XIX w.	A-66 z 1968-11-25	Czernichów		57
14.	Kościół parafialny pw. Opieki matki bożej	1928 r.	A-689 z 1994-12-07	Kamień	Kanoników Regularnych	10
15.	Kaplica pw. Matki boskiej	1899 r.	A-692 z 1994-12-17	Przeginia Duchowna		
16.	Zespół dworski	1800 - 1910	A-657 z 1993-07-26	Przeginia Narodowa	Przy Dworku	15
17.	Dwór	1830 r.	A-657 z 1993-07-26	Przeginia Narodowa	Przy Dworku	15
18.	Park	pocz. XIX w.	A-657 z 1993-07-26	Przeginia Narodowa	Przy Dworku	15
19.	Zespół dworsko-parkowy	XVIII - XIX	A-422 z 1974-06-12	Rybna		1
20.	Dwór	2. poł. XIX w.	A-422 z 1974-06-12	Rybna	Dworska	31
21.	Zabudowania gospodarcze	2. poł. XIX w.	A-422 z 1974-06-12	Rybna		1
22.	Park	XVIII w.	A-422 z 1974-06-12	Rybna		
23.	Kościół pw. Św. Kazimierza	1. poł. XIX w.	A-170 z 1970-02-12	Rybna		
24.	Ogrodzenie z czterema kaplicami	pocz. XIX w.	A-170 z 1970-02-12	Rybna		

Ponadto sześć stanowisk archeologicznych jest wpisanych do rejestru Zabytów:

Lp.	Obszar	Numer stanowiska	Chronologia	Funkcja	Numer wpisu	Miejscowość
1.	103-54		epoka kamienia	miejsce produkcji	1365 z 1974-12-18	Dąbrowa Szlachecka
2.	104-54	66	epoka kamienia	miejsce produkcji	1366 z 1974-12-18	Dąbrowa Szlachecka
3.	102-53	24	epoka kamienia	jaskinia	1300 z 1972-12-14	Rybna
4.	102-53	25	epoka kamienia	jaskinia	1307 z 1972-12-14	Rybna
5.	104-54	42	epoka kamienia	miejsce eksploatacji surowca	1364 z 1974-12-18	Wołowice
6.	104-54	47	epoka kamienia	miejsce produkcji	1344 z 1974-12-14	Wołowice

Na terenie gminy znajduje się 127 obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków (w tym 24 obiekty wpisane do rejestru):

L.p.	Numer karty gminnej ewidencji zabytków	Obiekt
CZERNICHÓW		
1.	1/866	Kościół parafialny p.w. Św. Trójcy z otoczeniem w zespole kościoła (nr rej. A-66 z 25.11.1968r. [A-257/M])
2.	2/866	Plebania w zespole kościoła
3.	3/866	Ogrodzenie z czterema kaplicami w zespole kościoła (nr rej. A-66 z 25.11.1968r. [A-257/M])
4.	4/866	Kaplica Różańcowa z otoczeniem (nr rej. A-438 z 20.01.1977r. [A-325/M])
5.	5/866	Zajazd nr 284 z otoczeniem (nr rej. A-394 z 27.04.1995r. [A-635/M])
6.	6/866	Dom nr 207
7.	7/866	Remiza OSP
8.	8/866	Dwór w zespole dworskim (nr rej. A-487 z 17.04.1984r. [A-589/M])
9.	9/866	Dom nauczycieli nr 201 w zespole dworskim (nr rej. A-487 z 17.04.1984r. [A-589/M])
10.	10/866	Obora w zespole dworskim (nr rej. A-487 z 17.04.1984r. [A-589/M])
11.	11/866	Stodoła w zespole dworskim (nr rej. A-487 z 17.04.1984r. [A-589/M])
12.	12/866	Ogrodzenie z bramą w zespole dworskim (nr rej. A-487 z 17.04.1984r. [A-589/M])
13.	13/866	Elektrownia w zespole dworskim (nr rej. A-487 z 17.04.1984r. [A-589/M]
14.	162/866	Lamus w zespole dworskim (nr rej. A-487 z 17.04.1984r. [A-589/M])
15.	14/866	Park krajobrazowy w zespole dworskim proj. Alojzy Róziczka (nr rej. A-487 z 17.04.1984r. [A-589/M])
16.	15/866	Dom nauczycieli nr 204
17.	16/866	Dom nr 202
18.	17/866	Dom lekarza nr 203
19.	18/866	Dom nr 19
20.	19/866	Dom nr 23
21.	20/866	Dom nr 32
22.	21/866	Dom nr 33
23.	164/866	Dom nr 34
24.	22/866	Dom nr 36 i 36A
25.	23/866	Dom nr 39
26.	24/866	Dom nr 40
27.	25/866	Dom nr 54
28.	26/866	Dom nr 88
29.	27/866	Dom nr 96
30.	28/866	Dom nr 100
31.	29/866	Dom nr 106
32.	30/866	Dom nr 113
33.	31/866	Dom nr 114
34.	32/866	Dom nr 117
35.	33/866	Dom nr 214
36.	34/866	Dom nr 139
37.	35/866	Dom nr 164
38.	36/866	Dom nr 205

39.	163/866	Stacja transformatorowa
40.	37/866	Kapliczka
41.	38/866	Dom nr 85
42.	39/866	Dom nr 127A
43.	40/866	Dom nr 132
CZUŁÓWEK		
44.	41/866	Kaplica p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP
DĄBROWA SZLACHECKA		
45.	43/866	Dom nr 6
46.	161/866	Remiza OSP
KAMIEŃ		
47.	45/866	Kościół parafialny p.w. Opieki MB z otoczeniem i ogrodzeniem z bramami w zespole kościoła (nr rej. A-689 z 07.12.1994r. [A-375/M])
48.	46/866	Plebania
49.	47/866	Stodoła w zespole plebańskim
50.	48/866	Lamus w zespole plebańskim
51.	49/866	Studnia drewniana w zespole plebańskim
52.	50/866	Dom nr 161
53.	51/866	Stodoła obok domu nr 34
54.	52/866	Dom nr 34
55.	53/866	Dom nr 70
56.	54/866	Dom nr 108
57.	59/866	Stodoła obok nr 184
58.	60/866	Dom nr 205
59.	61/866	Dom nr 210
KŁOKOCZYN		
60.	63/866	Dom w nr 122
61.	66/866	Dom nr 47
62.	68/866	Dom nr 59
63.	69/866	Stodoła w zagrodzie nr 59
64.	70/866	Dom nr 61
65.	71/866	Dom obok nr 82
66.	72/866	Dom nr 71
67.	73/866	Dom nr 162
NOWA WIEŚ SZLACHECKA		
68.	75/866	Kościół parafialny p.w. Wspomożenia Wiernych
69.	76/866	Dom nr 124
70.	167/866	Dom nr 128
71.	77/866	Dom nr 154
72.	79/866	Dom nr 211
73.	80/866	Dom nr 214
74.	81/866	Dom nr 225
75.	83/866	Dom nr 253
PRZEGINIA DUCHOWNA		
76.	85/866	Kaplica p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej z otoczeniem, ogrodzeniem i drzewostanem (nr rej. A-692 z 17.12.1994r. [A-376/M])
77.	86/866	Kapliczka Matki Boskiej Różańcowej

78.	88/866	Dom nr 201
79.	89/866	Stodoła obok nr 201
80.	90/866	Dom nr 58
81.	91/866	Dom nr 64
82.	92/866	Dom nr 66
83.	94/866	Dom nr 98
84.	95/866	Dom nr 109
85.	96/866	Dom nr 126
86.	99/866	Dom nr 195
87.	100/866	Wozownia
88.	101/866	Stodoła obok nr 10
89.	102/866	Spichlerzyk obok nr 10
PRZEGINIA NARODOWA		
90.	103/866	Figura Św. Weroniki
91.	104/866	Dwór w zespole dworskim (nr rej. A-657 z 26.07.1993r. [A-444/M])
92.	105/866	Park krajobrazowy w zespole dworskim (nr rej. A-657 z 26.07.1993r. [A-444/M])
93.	106/866	Dom nr 127
RUSOCICE		
94.	107/866	Kapliczka Matki Boskiej
95.	110/866	Dom nr 102
96.	111/866	Dom nr 156
97.	112/866	Dom nr 105
98.	113/866	Dom nr 127
99.	115/866	Dom obok nr 178
RYBNA		
100.	116/866	Kościół pw. Św. Kazimierza ze starodrzewiem w zespole kościoła (nr rej. A-170 z 13.02.1970r. [A-270/M])
101.	117/866	Ogrodzenie z czterema kapliczkami w zespole kościoła (nr rej. A-170 z 13.02.1970r. [A-270/M])
102.	119/866	Kapliczka Św. Floriana
103.	120/866	Kapliczka p.w. Jezusa Chrystusa
104.	121/866	Kapliczka Św. Jana Kantego
105.	122/866	Kapliczka Matki Boskiej
106.	123/866	Kapliczka Matki Boskiej
107.	124/866	Poczta
108.	125/866	Budynek sklepu obok nr 11
109.	126/866	Dwór w zespole dworskim Rostworowskich (nr rej. A-422 z 12.06.1974r. [A-640/M])
110.	127/866	Park krajobrazowy w zespole dworskim Rostworowskich (nr rej. A-422 z 12.06.1974r. [A-640/M])
111.	128/866	Zabudowania gospodarcze w zespole dworskim Rostworowskich (nr rej. A-422 z 12.06.1974r. [A-640/M])
112.	129/866	Dom nr 165/166
113.	130/866	Dom nr 191
114.	132/866	Dom nr 336
115.	133/866	Dom nr 526
116.	135/866	Mleczarnia
117.	136/866	Stolarnia
118.	138/866	Dom nr 480

WOŁOWICE

119.	141/866	Kaplica p.w. Matki Boskiej
120.	142/866	Remiza OSP
121.	143/866	Szkoła
122.	144/866	Dwór w zespole dworskim Biernatów
123.	145/866	Rządcówka w zespole dworskim Biernatów
124.	146/866	Stajnia w zespole dworskim Biernatów
125.	147/866	Spichlerz w zespole dworskim Biernatów
126.	148/866	Park krajobrazowy w zespole dworskim Biernatów
127.	149/866	Ogrodzenie w zespole dworskim Biernatów

Stanowiska archeologiczne

Na obszarze gminy Czernichów znajdują się następujące stanowiska archeologiczne:

Czernichów - Obozowisko z okresu schyłkowego paleolitu – nr 1
Czernichów - Obozowisko z okresu mezozoiku – nr 2
Czernichów - Obozowisko z okresu mezozoiku – nr 3
Czernichów - Obozowisko z okresu mezozoiku – nr 4
Czernichów - Obozowisko z okresu mezozoiku – nr 5
Czernichów - Obozowisko z okresu mezozoiku – nr 6
Czernichów - Obozowisko mezozoiczne – nr 7
Czernichów - Osada z okresu rzymskiego, wczesnego i późnego średniowiecza – nr 8
Czernichów - Osada z okresu wczesnego i późnego średniowiecza – nr 9
Czernichów - Obozowisko z epoki kamienia – nr 10
Czernichów - Ślad osadniczy z epoki kamienia – nr 11
Czernichów - Ślad osadniczy z wczesnego średniowiecza – nr 12
Czernichów - Obozowisko z epoki kamienia oraz osada późnośredniowieczna – nr 13
Czernichów - Obozowisko z epoki kamienia – nr 14
Czernichów - Ślad osadniczy z okresu średniowiecza – nr 15
Czernichów - Osada z epoki brązu i późnego średniowiecza – nr 16
Czernichów - Osada z epoki brązu oraz średniowiecza – nr 17
Czernichów - Osada z okresu wczesnego średniowiecza – nr 18
Czernichów - Ślad osadniczy z epoki brązu – nr 19
Czernichów - Ślad osadniczy z okresu średniowiecza – nr 20
Czernichów - Ślad osadniczy z okresu neolitu – nr 21
Czernichów - Obozowisko mezolityczne – nr 22
Czernichów - Osada z okresu późnego średniowiecza – nr 23
Czernichów - Ślad osadniczy z epoki kamienia – nr 24
Czernichów - Osada z okresów wpływów rzymskich – nr 25
Czernichów - Osada z epoki brązu, wpływów rzymskich i średniowiecza – nr 26
Czernichów - Osada z wpływów rzymskich i wczesnego średniowiecza – nr 27
Czernichów - Osada z okresu wpływów rzymskich – nr 28
Czernichów - Ślady osadnicze z epoki kamienia i okresu wczesnego średniowiecza – nr 29
Czernichów - Ślad osadniczy z epoki kamienia – nr 30
Czernichów - Ślad osadniczy z epoki kamienia – nr 31
Czernichów - Ślad osadniczy z epoki kamienia – nr 32
Czernichów - Ślad osadniczy z okresu wczesnego i późnego średniowiecza – nr 33
Czernichów - Ślad osadniczy z epoki kamienia – nr 34

Czułówek - Osada z epoki brązu i późnego średniowiecza – nr 35
Czułówek - Obozowisko z epoki kamienia – nr 36
Czułówek - Obozowisko paleolityczne – nr 37

Czułówek - Obozowisko z epoki kamienia – nr 38
Czułówek / Nowa Wieś Szlachecka - Obozowisko z epoki kamienia – nr 39
Czułówek - Pracownia krzemieniarska z okresu neolitu – nr 40
Czułówek - Pracownia krzemieniarska – nr 41
Czułówek - Obozowisko z epoki kamienia – nr 42
Czułówek - Obozowisko z epoki kamienia – nr 43
Czułówek - Obozowisko z epoki kamienia – nr 44
Czułówek - Obozowisko z epoki kamienia – nr 45
Czułówek - Obozowisko z epoki kamienia – nr 46
Czułówek - Obozowisko z epoki kamienia – nr 47
Czułówek - Pracownia krzemieniarska oraz osada z epoki brązu – nr 48
Czułówek - Obozowisko z epoki kamienia – nr 49
Czułówek - Obozowisko z epoki kamienia – nr 50
Czułówek - Obozowisko z epoki kamienia – nr 51
Czułówek - Ślad osadniczy z epoki kamienia – nr 52

Dąbrowa Szlachecka - Pracownia krzemieniarska – nr 53
Dąbrowa Szlachecka - Obozowisko paleolityczne – nr 54
Dąbrowa Szlachecka - Pracownia krzemieniarska – nr 55
Dąbrowa Szlachecka - Pracownia krzemieniarska – nr 56
Dąbrowa Szlachecka - Obozowisko paleolityczne – nr 57
Dąbrowa Szlachecka - Ślad osadniczy z okresu neolitu – nr 58
Dąbrowa Szlachecka - Pracownia krzemieniarska – nr 59
Dąbrowa Szlachecka - Osada z epoki neolitu i brązu – nr 60
Dąbrowa Szlachecka - Pracownia krzemieniarska – nr 61
Dąbrowa Szlachecka - Osad z okresu wpływów rzymskich i późnego średniowiecza – nr 62
Dąbrowa Szlachecka - Pracownia krzemieniarska – nr 63
Dąbrowa Szlachecka - Pracownia krzemieniarska – nr 64
Dąbrowa Szlachecka - Pracownia krzemieniarska z okresu neolitu – nr 65
Dąbrowa Szlachecka - Obozowisko z epoki kamienia – nr 66
Dąbrowa Szlachecka - Ślad osadniczy epoki kamienia – nr 67
Dąbrowa Szlachecka - Ślad osadniczy epoki kamienia – nr 68
Dąbrowa Szlachecka - Ślad osadniczy epoki kamienia – nr 69
Dąbrowa Szlachecka - Obozowisko z epoki kamienia – nr 70

Kamień - Cmentarzysko i osada z epoki brązu – nr 71
Kamień - Osada wczesnego średniowiecza – nr 72
Kamień - Ślad osadniczy z epoki kamienia – nr 73
Kamień - Domniemane grodzisko wczesnośredniowieczne – nr 74

Kłokoczyn - Obozowisko z epoki kamienia – nr 75
Kłokoczyn - Obozowisko z epoki kamienia – nr 76

Nowa Wieś Szlachecka - Pracownia krzemieniarska – nr 77
Nowa Wieś Szlachecka - Obozowisko mezolityczne – nr 78
Nowa Wieś Szlachecka - Ślad osadniczy z epoki kamienia – nr 79
Nowa Wieś Szlachecka - Ślad osadniczy z epoki kamienia – nr 80
Nowa Wieś Szlachecka - Ślad osadniczy z epoki kamienia – nr 81
Nowa Wieś Szlachecka - Obozowisko z epoki kamienia – nr 82
Nowa Wieś Szlachecka - Pracownia krzemieniarska – nr 83
Nowa Wieś Szlachecka - Obozowisko z epoki kamienia i osada wczesnośredniowieczna – nr 84

Przeginia Duchowna - Obozowisko paleolityczne i mezolityczne – nr 85

Przeginia Duchowna - Obozowisko z epoki kamienia – nr 86
Przeginia Duchowna - Obozowisko z epoki kamienia – nr 87
Przeginia Duchowna - Ślad osadniczy z epoki kamienia i późnego średniowiecza – nr 88

Przeginia Narodowa - Obozowisko z epoki kamienia – nr 90
Przeginia Narodowa - Obozowisko z epoki kamienia – nr 91
Przeginia Narodowa - Pracownia krzemieniarska – nr 92

Rybna - Obozowisko jaskiniowe – nr 93
Rybna - Obozowisko jaskiniowe – nr 94
Rybna - Obozowisko z epoki kamienia – nr 95
Rybna - Ślad osadniczy z wczesnego średniowiecza – nr 96
Rybna - Osada z okresów wpływów rzymskich – nr 97
Rybna - Obozowisko z okresu mezolitu – nr 98
Rybna - Obozowisko z okresu neolitu – nr 99
Rybna - Obozowisko z epoki kamienia – nr 100
Rybna - Ślad osadniczy z epoki kamienia – nr 101
Rybna - Obozowisko z epoki kamienia – nr 102
Rybna - Osada z okresu wczesnego i późnego średniowiecza – nr 103
Rybna - Obozowisko z epoki kamienia – nr 104
Rybna - Obozowisko z epoki kamienia oraz osada średniowieczna – nr 105
Rybna - Pracownia krzemieniarska – nr 106

Wołowice - Kopalnia i pracownia krzemieniarska – nr 107
Wołowice - Pracownia krzemieniarska – nr 108
Wołowice - Pracownia krzemieniarska – nr 109
Wołowice - Pracownia krzemieniarska – nr 110
Wołowice - Pracownia krzemieniarska – nr 111
Wołowice - Pracownia krzemieniarska – nr 112
Wołowice - Pracownia krzemieniarska – nr 113
Wołowice - Pracownia krzemieniarska – nr 114
Wołowice - Pracownia krzemieniarska – nr 115
Wołowice - Ślad osadniczy z epoki kamienia – nr 116
Wołowice - Obozowisko z epoki kamienia oraz osada z okresu wpływów rzymskich – nr 117
Wołowice - Ślad osadniczy z epoki kamienia – nr 118
Wołowice - Ślad osadniczy z epoki kamienia – nr 119
Wołowice - Pracownia krzemieniarska – nr 120
Wołowice - Obozowisko z epoki kamienia – nr 121
Wołowice - Obozowisko z epoki kamienia – nr 122
Wołowice - Obozowisko z epoki kamienia – nr 123
Wołowice - Pracownia krzemieniarska – nr 124
Wołowice - Pracownia krzemieniarska – nr 125
Wołowice - Ślad osadniczy z epoki kamienia – nr 126
Wołowice - Ślad osadniczy z epoki kamienia – nr 127
Wołowice - Obozowisko z epoki kamienia – nr 128
Wołowice - Ślad osadniczy z epoki kamienia – nr 129
Wołowice - Ślad osadniczy z epoki kamienia – nr 130

Zagacie - Pracownia krzemieniarska – nr 131
Zagacie - Obozowisko z okresu paleolitu – nr 132
Zagacie - Obozowisko z okresu paleolitu – nr 133
Zagacie - Obozowisko z okresu paleolitu – nr 134
Zagacie - Pracownia krzemieniarska – nr 135

Zagacie - Osada wczesnośredniowieczna – nr 136

Zagacie - Ślad osadniczy z epoki kamienia – nr 137

Zagacie - Pracownia skałkarska z okresu nowożytnego – nr 138

Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, a także ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz zabytki archeologiczne zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez ustalenie odpowiedniej strefy planistycznej z profilami funkcjonalnymi dostosowanymi do rodzaju obiektu oraz z odpowiednio dobranymi standardami urbanistycznymi.

Na terenie gminy nie występują dobra kultury współczesnej.

4.13 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy nie znajdują się pomniki zagłady, a w związku z tym również nie występują ich strefy ochronne.

4.14 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy nie znajdują się tereny zamknięte, a w związku z tym również nie występują ich strefy ochronne.

4.15 Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

4.16 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obszarem wymagającym rekultywacji jest wyrobisko poeksploatacyjne żwirowni w Kłokoczynie. W planie ogólnym przewidziano dla tego terenu strefę zieleni i rekreacji.

Na terenie gminy nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

4.17 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Uchwałą Nr XXXV.294.2017 Rady Gminy Czernichów z dnia 24 kwietnia 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Czernichów zostały wyznaczone na terenie gminy obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, rozumieniu ustawy o rewitalizacji.

Wg Programu koncentracja problemów w sferze społecznej oraz pozaspołecznej według analizy statystycznej zachodzi jedynie w trzech sołectwach: Czernichów, Kamień oraz Rybna. Sołectwa te w całości wytypowano jako obszar zdegradowany.

Na podstawie przeprowadzonych badań i analiz wyznaczono granice obszaru rewitalizacji. Przesłanki, na podstawie których dokonano zawężenia obszaru zdegradowanego, wynikają z przeprowadzonych badań społecznych (wywiady, wizja lokalna), a także z przeprowadzonej dodatkowej analizy danych statystycznych.

Wyznaczono obszar rewitalizacji o powierzchnię 38,69 ha. Granice obszaru rewitalizacji, podzielono na trzy podobszary: Czernichów (pow. 27,11 ha), Kamień (pow. 10,34 ha) i Rybna (pow. 1,24 ha).

Podobszar rewitalizacji Czernichów obejmuje obszar, na którym znajduje się Rynek, stanowiący centrum wsi, w okolicy którego mieszczą się obiekty instytucji publicznych z wydzieloną częścią usługową – w tym szkoły, sklepy, punkty gastronomiczne, a także zabudowa mieszkaniowa i kościół. Obecnie na terenie centrum miejscowości dokonuje się powolna degradacja przestrzeni poprzez wzmożony ruch samochodowy i autobusowy, co powoduje obniżenie poczucia bezpieczeństwa mieszkańców i innych użytkowników tego terenu. Z drugiej strony ma to wpływ na pogorszenie jakości powietrza. Rynek poprzez niedostosowanie do funkcji rekreacyjnej, pełni rolę przesiadkową wykorzystywaną przez osoby korzystające z przystanku autobusowego lub z usług instytucji publicznych czy usługowych – z tego względu nie pełni on funkcji centrotwórczej, wzmacniającej lokalne więzi, przypisywanej zazwyczaj tego typu przestrzeniom.

Podobszar rewitalizacji Kamień obejmuje swoim zasięgiem obszar centrum wsi. Na obszarze zlokalizowane są budynki placówek oświatowych, w tym budynek starej szkoły w bardzo złym stanie technicznym, a także tzw. Plac Wolnica – teren dostępny dla wszystkich mieszkańców, przeznaczony na miejsce wspólnych spotkań i działań. Na terenie podobszaru mieści się także kościół parafialny z historycznym założeniem plebanijno-folwarcznym. Obecnie na części „Placu Wolnica" znajduje się pętla komunikacji publicznej łączącej wieś z centrum gminy i z Krakowem, z którą sąsiaduje niewielki, stary plac zabaw dla dzieci, wymagający prac remontowych.

Podobszar rewitalizacji Rybna obejmuje obszar starej części wsi obok zespołu plebańsko-kościelnego. Na terenie tym znajduje się plac, który pełni funkcję przesiadkową wykorzystywaną przez osoby korzystające z przystanku autobusowego lub z punktów usługowych, a także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Rybna jest największą pod względem liczby mieszkańców miejscowością w gminie i podlega silnym procesom suburbanizacji. Z jednej strony peryferia miejscowości są zabudowane przez nowe osiedla mieszkaniowe – domy jednorodzinne w układzie bliźniaczym – z drugiej strony w Rybnej istnieje stare centrum miejscowości (wyznaczony podobszar rewitalizacji), które podlega procesom wyludniania, m.in. ze względu na zły stan techniczny obiektów zabudowy mieszkaniowej, a także niską atrakcyjność miejsca. Dodatkowo przestrzeń centralna jest mocno zaniedbana – istnieją pustostany w bardzo złym stanie technicznym, zagrażające zdrowiu i życiu mieszkańców (tzw. Stara Mleczarnia, stare zabudowania kościelne). Poważnym problemem centralnej części miejscowości jest także brak oferty rekreacyjnej czy przyjaznych przestrzeni publicznych, które mogłyby służyć mieszkańcom do integracji społecznej, która jest konieczna ze względu na silne procesy depopulacji centrum i suburbanizacji terenów peryferyjnych.

W planie ogólnym obszary rewitalizacji zostały uwzględnione poprzez ustalenie odpowiedniej strefy planistycznej z profilami funkcjonalnymi dostosowanymi do zaplanowanych w Gminnym Programie Rewitalizacji działań oraz z odpowiednio dobranymi dla ich realizacji standardami urbanistycznymi.

4.18 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

4.19 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Ochrona gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych polega na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze lub nieleśne. Przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III może nastąpić jedynie w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego za uprzednią zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Analogicznie w przypadku gruntów leśnych ich przeznaczenie na cele nieleśne może nastąpić wyłącznie w planie miejscowym za zgodą ministra środowiska lub marszałka województwa, w zależności od własności gurtów.

W planie ogólnym, wyznaczając strefy planistycznej funkcjach nierolniczych, bazowano przede wszystkim na ustaleniach obowiązujących planów miejscowym gdzie nastąpiła zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Niezależnie od powyższego ograniczano przeznaczanie tych gruntów chronionych na inne cele, przeznaczając najpierw grunty o najniższej przydatności produkcyjnej.

4.20 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy nie znajdują się zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4.21 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie gminy obszary te nie występują.

4.22 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

4.22.1 Infrastruktura elektroenergetyczna

Sieć elektroenergetyczna zlokalizowana jest na całym obszarze gminy. Tereny gminy zasilany jest w energię elektryczną z czterech Głównych Punktów Zasilających (GPZ): Alwernia, Wola Filipowska, Cholerzyn, Borek Szlachecki. Energia elektryczna rozprowadzana jest siecią napowietrzną SN-15 kV w układzie promieniowym, a dalej liniami napowietrznymi nn-0,4 kV.

Przez teren gminy biegnie tranzytowa napowietrzna dwutorowa linia wysokiego napięcia 220 kV relacji Byczyna-Skawina, z wyznaczoną wzdłuż niej 50-metrową strefą technologiczną. Powierzchnia terenu położonego w granicach 50 m strefy technologicznej wzdłuż linii 220 kV wynosi ok. 49 ha, a powierzchnia terenu w granicach stref wzdłuż linii 15 kV – ok. 99 ha. W ramach wyżej wymienionych stref występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych oraz konieczności zapewnienia dostępu i możliwości właściwego utrzymania sieci.

Sieć elektroenergetyczna obecnie w pełni pokrywa zapotrzebowanie mieszkańców gminy na energię elektryczną.

4.22.2 Infrastruktura wodno-kanalizacyjna

Przez około 98% zabudowanych terenów gminy Czernichów przebiega sieć wodociągowa, jednak dostęp do sieci wodociągowej posiada ok. 86,9% mieszkańców. Gospodarstwa domowe nie posiadające dostępu do sieci wodociągowej korzystają z przydomowych studni. W gminie przyłącz do kanalizacji posiada 38% całkowitej liczby budynków. Ok. 42% mieszkańców gminy posiada dostęp do kanalizacji sanitarnej.

Gmina posiada jedenaście ujęć wody, dziesięć zbiorników wyrównawczych o łącznej pojemności prawie 3000 m^3, dwie stacje uzdatniania wody oraz dwie oczyszczalnie ścieków. Długość sieci wodociągowej wynosi 137 km, a sieci kanalizacyjnej 89 km z osiemnastoma pompowniami ścieków. Zakład Gospodarki Komunalnej w Czernichowie obsługuje 4 937 przyłączy wodociągowych oraz 2 133 przyłączy kanalizacyjnych.

4.22.3 Infrastruktura gazowa

Na obszarze gminy Czernichów eksploatowana jest infrastruktura gazowa w postaci sieci dystrybucyjnej średniego ciśnienia o łącznej długości 92,91 km oraz przyłącza gazowe w ilości 1 836 szt. Sieć gazowa obejmuje zasięgiem miejscowości Rybna, Czułówek, Przeginia Duchowna, Nowa Wieś Szlachecka, Dąbrowa Szlachecka i Wołowice. W miejscowościach Czernichów i Kamień funkcjonują obecnie tzw. sieci wyspowe zasilane ze stacji regazyfikacji gazu skroplonego.

4.22.4 Infrastruktura transportowa

Układ komunikacji drogowej w gminie tworzą drogi:

1) droga wojewódzka nr 780 klasy głównej (G) o długości 4,8 km;

2) drogi powiatowe klasy zbiorczej (Z) i lokalnej (L) o łącznej długości ok. 46 km;

3) drogi gminne klasy lokalnej (L) i dojazdowej (D) o łącznej długości ok. 74 km;

4) drogi wewnętrzne (gminne) łącznej o długości ok. 18 km.

Z planowanych zadań z zakresu transportu w planie ogólnym uwzględniono obejście drogowe miejscowości Przeginia Duchowna i Nowa Wieś Szlachecka z połączeniem z drogą wojewódzką nr 780 w miejscowości Czułówek.

4.22.5 Infrastruktura społeczna

W gminie Czernichów funkcjonuje 9 placówek oświatowych poziomu podstawowego:

1. Szkoła Podstawowa im. Tadeusza Kościuszki w Czernichowie,

2. Zespół Szkolno-Przedszkolny w Kamieniu,

3. Szkoła Podstawowa im. Królowej Jadwigi w Rybnej,

4. Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Wołowicach,

5. Szkoła Podstawowa im. Św. Stanisława Kostki w Nowej Wsi Szlacheckiej,

6. Zespół Szkolno-Przedszkolny z Oddziałami Integracyjnymi w Przegini Duchownej,

7. Zespół Szkolno-Przedszkolny z Oddziałami Integracyjnymi w Rusocicach,

8. Samorządowe Przedszkole w Czernichowie,

9. Samorządowe Przedszkole w Wołowicach.

W roku 2023 w gminie Czernichów do 26 oddziałów przedszkolnych uczęszczało 534 dzieci (272 dziewczynki oraz 262 chłopców). Dostępnych było 0 miejsc. Dla porównania w 2008 roku w gminie Czernichów mieściły się 2 przedszkola, w których do 5 oddziałów uczęszczało 125 dzieci (56 dziewczynek oraz 69 chłopców). Dostępnych było 125 miejsc.

W 83 oddziałach szkolnych uczyło się 1 269 uczniów (644 kobiety oraz 625 mężczyzn). Dla porównania w 2008 roku w gminie Czernichów placówkę miało 9 szkół podstawowych, w których w 57 oddziałach uczyło się 882 uczniów (443 kobiety oraz 439 mężczyzn).

Ponadto na terenie gminy funkcjonują placówki prowadzone przez podmioty inne niż samorząd gminny. Takich placówek jest 7 i są to:

1. Publiczna Szkoła Podstawowa im. Jana III Sobieskiego w Czułówku,

2. Zespół Szkolno-Przedszkolny w Kłokoczynie,

3. Przedszkole Niepubliczne Kraina Uśmiechu w Rybnej,

4. Niepubliczne Przedszkole Językowe Akademia Małych Tygrysków w Rybnej,

5. Prywatne Przedszkole Językowe Mały Europejczyk w Czernichowie,

6. Niepubliczne Przedszkole Opiekuńcze Misie w Rybnej,

7. Niepubliczny Żłobek Kraina Uśmiechu w Rybnej.

Ponadto w Czernichowie znajduje się Zespół Szkół Rolnicze Centrum Kształcenia Ustawicznego im. Franciszka Stefczyka, której organem prowadzącym jest Powiat Krakowski.

W technikum, w którym w 20 oddziałach uczyło się 464 uczniów (357 kobiet oraz 107 mężczyzn). W 2023 zarejestrowano 69 absolwentów. Dla porównania w 2008 roku w technikum, w 8 oddziałach uczyło się 156 uczniów (79 kobiet oraz 77 mężczyzn). W 2008 zarejestrowano 53 absolwentów.

Na terenie gminy działa Gminna Biblioteka Publiczna w Czernichowie oraz jej 4 filie w miejscowościach: Czułówek; Rusocice; Rybna; Wołowice.

W gminie Czernichów działa 7 klubów sportowych: LKS Wisła Czernichów, LKS Błękitni Czułówek, LKS Start Kamień, LKS Sparta Przeginia Duchowna-Narodowa, LKS Nadwiślan Rusocice, LKS Sokół Rybna, LKS Piast Wołowice. Kluby działają na obiektach sportowych w postaci boisk z zapleczami socjalno-technicznymi.

Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Czernichowie realizuje zadania z zakresu pomocy społecznej, wspierania rodziny i system pieczy zastępczej, polityki prorodzinnej, w tym zapewnienia kobietom w ciąży opieki socjalnej, medycznej i prawnej.

W miejscowości Czernichów znajduje się zamiejscowy wydział sądu wieczystoksięgowego, placówka Poczty Polskiej oraz posterunek Policji.

Niepubliczne Zakłady Opieki Zdrowotnej to trzy placówki w Czernichowie, jedna w Rybnej i jedna w Kamieniu.

W planie ogólnym obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej zostały uwzględnione poprzez ustalenie odpowiednich stref planistycznych z profilami funkcjonalnymi dostosowanymi do realizacji funkcji infrastrukturalnych, oświatowych, sportu i rekreacji oraz z odpowiednio dobranymi dla ich realizacji standardami urbanistycznymi.

4.23 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W dniu 30 marca 2017 roku Zarząd Województwa Małopolskiego podjął uchwałę Nr 485/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu audytu krajobrazowego dla województwa małopolskiego.

Krajobraz priorytetowy, zgodnie z definicją zawartą w art. 7 ustawy, to krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne, czy estetyczno-widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania. Ostatecznie zidentyfikowano 282 krajobrazy priorytetowe w Małopolsce. Dla każdego krajobrazu priorytetowego oraz krajobrazów objętych wskazanymi formami ochrony przyrody określone zostały wnioski i rekomendacje. Wynikają one z przeprowadzonych analiz i ocen, a ich celem jest wskazanie takich kierunków zmian, które pozwolą nie zniszczyć istniejących wartości krajobrazowych, a także kształtować nową jego jakość.

Zarząd Województwa Małopolskiego uchwałą nr 1542/23 z dnia 8 sierpnia 2023 roku przyjął projekt Audytu Krajobrazowego Województwa Małopolskiego.

Projekt został przekazany do konsultacji społecznych Uchwałą Nr 1598/24 Zarządu Województwa Małopolskiego z dnia 30 lipca 2024 r. w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu Audytu Krajobrazowego Województwa Małopolskiego przez podmioty upoważnione oraz przystąpienia do konsultacji społecznych.

Na chwile obecną audyt krajobrazowy nie został przyjęty.

4.24 Opracowanie ekofizjograficzne

Zgodnie z art. 72 ust. 1-3 ustawy Prawo ochrony środowiska określając ustalenia planu ogólnego gminy zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:

- ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
- uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
- zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
- uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
- uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
- uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

Ponadto przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

W odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego określa się zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, a w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - sposób zagospodarowania tych obszarów.

W opracowaniu ekofizjoraficznym dokonano oceny przydatności środowiska, dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru:

- **Obszary o niekorzystnych warunkach fizjograficznych dla osadnictwa**

Fragmenty dolin rzecznych i strumieni, a także doliny nieckowate i wąwozy. Podłoże na głębokości 0,2 m ppt budują osady rzeczne wykształcone jako twardoplastyczne mady i gliny, gliny pylaste, pyły,

pyły piaszczyste oraz piaski gliniaste. Piaski reprezentowane są przez piaski drobne, średnie oraz pylaste. Mady i piaski zaliczane są do gruntów średnionośnych.

Wody gruntowe występują na głębokości od 0,5 do 1,5 m, lokalnie tworzą podmokłości. Wahania poziomu wynoszą od 0,5 do 1,0 m. Warunki klimatu lokalnego niekorzystne. Złe warunki termiczno - wilgotnościowe. Tereny o dużej częstotliwości występowania mgieł i zalegania chłodnych mas powietrza. Tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią.

- **Obszary o małokorzystnych warunkach fizjograficznych dla osadnictwa**

Fragmenty o złożonej konfiguracji terenu. Podłoże na głębokości 0,2 m p.p.t. budują osady rzeczne wykształcone jako twardoplastyczne mady i gliny, gliny pylaste, pyły, pyły piaszczyste oraz piaski gliniaste. Piaski reprezentowane są przez piaski drobne, średnie oraz pylaste. Mady i piaski zaliczane są do gruntów średnionośnych.

Wody gruntowe występują na głębokości od 0,7 do 2,0 m, lokalnie występując na powierzchni, tworzą podmokłości stałe. Wahania poziomu wynoszą od 0,5 do 1,0 m.. Wody te związane są z serią utworów plastycznych, ze zwierciadłem o charakterze swobodnym.

Warunki klimatu lokalnego małokorzystne. Gorsze warunki termiczno - wilgotnościowe. Częste występowanie mgieł na obszarze.

- **Obszary o korzystnych warunkach fizjograficznych dla osadnictwa**

Fragmenty terenów o nachyleniach do 10%. Podłoże na głębokości 0,2 m budują utwory pochodzenia wodnolodowcowego wykształcone jako twardoplastyczne gliny, gliny pylaste, pyły, pyły piaszczyste, piaski pylaste, a także piaski drobne, średnie i pylaste. Pyły, gliny oraz utwory piaszczyste zalicza się do utworów średnionośnych. W obrębie strefy wody gruntowe występują na głębokości poniżej 2,0 m a poziom ich związany jest z utworami piaszczystymi i okresowo mogą występować płycej. Lokalnie na utworach o mniejszej przepuszczalności mogą występować wody zawieszone. Warunki klimatu lokalnego korzystne i bardzo korzystne. Dobre warunki termiczno - wilgotnościowe i nasłonecznienia. Mała częstotliwość występowania mgieł. Dobre warunki przewietrzania.

W opracowaniu ekofizjoraficznym określono przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych:

- **Tereny przydatne do rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej**

Przydatne do rozwoju funkcji mieszkaniowej są tereny istniejących wsi lub ich bezpośrednie sąsiedztwo. Powinna to być zabudowa jednorodzinna lub zagrodowa, o charakterze i architekturze zbliżonej do otoczenia. Działki budowlane powinny mieć dostęp do drogi publicznej lub możliwość wydzielenia drogi dojazdowej oraz do infrastruktury (sieć wodociągowa, kanalizacja istniejąca lub planowana).

W gminie istnieje zapotrzebowanie na drobne usługi, zaspokajające lokalne potrzeby mieszkańców i turystów. Powinny one być wkomponowane w układ przestrzenny wsi, preferowana jest adaptacja i rozbudowa istniejących obiektów. Istnieje możliwość lokalizacji wielkoprzestrzennych lub ponadlokalnych centrów usługowych i ośrodków logistycznych w kontekście drogi wojewódzkiej nr 780 oraz położenia gminy w sąsiedztwie obszaru metropolitalnego Krakowa.

Ważnym problemem jest takie kształtowanie rozwijających się jednostek osadniczych, aby zachować ich wartości krajobrazowe, kulturowe i estetyczne.

- **Tereny przydatne do rozwoju funkcji techniczno-produkcyjnej**

Do funkcji przemysłowej nadają się większe tereny wolne od zabudowy w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 780, tzw. obwodnicy Rybnej oraz we wschodniej części Czernichowa.

Dodatkowe tereny pod działalność produkcyjną mogą być wyznaczone w miejscach przewidzianych do tego celu w planach miejscowych i w Studium. Planowane inwestycje powinny zapewniać wysokie standardy ochrony środowiska gruntowo-wodnego i ochrony atmosfery. Dotyczy to również dróg obsługujących tereny przemysłowe.

- **Tereny przydatne do rozwoju funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej**

Cały teren gminy nadaje się do funkcji wypoczynkowo - rekreacyjnej, ze względu na swe walory przyrodnicze i kulturowe.

Przewiduje się rozwój zagospodarowania turystycznego i sportowego-rekreacyjnego, agroturystyki oraz specjalistycznych usług turystyczno-wypoczynkowych. Na pozostałych terenach zabudowy mieszkaniowej działalność turystyczna może się rozwijać w oparciu o gospodarstwa agroturystyczne oraz małe pensjonaty rodzinne.

Warunkiem rozwoju zabudowy rekreacyjnej powinno być wyposażenie przewidzianych do tego celu terenów w urządzenia infrastruktury wodno-ściekowej oraz miejsca parkingowe.

- **Tereny przydatne do rozwoju funkcji rolniczej**

Warunki wodne i glebowe, jak również ukształtowanie terenu nie sprzyjają rozwijaniu intensywnej produkcji rolniczej na terenie gminy ani uprawie roślin o dużych wymaganiach klimatycznych i glebowych. W opracowaniu rzeźbę terenu określono jako średnio korzystną dla rolnictwa, stopień kultury gleb jako niski, warunki upraw zbóż, ziemniaków i buraków cukrowych jako małkorzystne, a jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej jako niską.

Ze względu na ochronę walorów krajobrazowych i różnorodności biologicznej konieczne jest zachowanie na terenach użytkowanych rolniczo istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, liniowych zadrzewień przydrożnych i wzdłuż cieków wodnych oraz zachowanie oczek wodnych. Zalecenia powyższe są szczególnie istotne ze względu na spodziewane łączenie drobnych gospodarstw w większe kompleksy oraz wprowadzanie nowoczesnych maszyn rolniczych, które to procesy sprzyjają niszczeniu miedz i wymienionych wyżej elementów przyrodniczych.

Preferowanym profilem produkcji jest uprawa roślin. Intensywna hodowla zwierząt nie jest rekomendowana ze względu na duże wymagania odnośnie ochrony wód. Rekomendowany jest rozwój i promocja ogrodnictwa, sadownictwa, upraw szklarniowych i agroturystyki.

- **Tereny przydatne do rozwoju funkcji leśnej**

Na obszarach występowania żyznych gleb zalesionych sosną zwyczajną należałoby doprowadzić do przebudowy drzewostanu w kierunku roślinności potencjalnej.

Zalesienia i wspomaganie naturalnych procesów sukcesyjnych powinno odbywać się na obszarach gdzie doszło do największego rozfragmentowania roślinności leśnej i na terenach gdzie gleby są najsłabsze (środkowa i południowo-zachodnia część gminy) oraz gdzie ukształtowanie terenu jest niekorzystne (spadki powyżej 10%).

W planie ogólnym zagospodarowanie obszarów leśnych, międzywala, otulin biologicznych cieków wodnych, korytarzy ekologicznych, obszarów źródliskowych jest przeważnie podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej.

CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego gminy Czernichów w skali 1:10 000