

U C H W A Ł A NR XXI/173/2005
RADY MIEJSKIEJ W KALWARII ZEBRZYDOWSKIEJ
z dnia 17 lutego 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zarzyce Małe

Działając na podstawie przepisów: art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 3 ust 1, art. 4 ust.1, art. 14 ust 1, art.15, art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 z 10.05.2003, poz. 717 z późniejszymi zmianami) -

Rada Miejska w Kalwarii Zebrzydowskiej uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Zarzyce Małe
i przyjmuje ustalenia zawarte w uchwale jako akt prawa miejscowego

Rozdział I
PRZEPISY OGÓLNE I FORMALNE

§ 1

1. Niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar wsi Zarzyce Małe w granicach administracyjnych - o powierzchni 0,90km².
2. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kalwaria Zebrzydowska” przyjętego Uchwałą Nr XXXI/162/2000 Rady Miejskiej w Kalwarii Zebrzydowskiej z dnia 31 października 2000 roku.

§ 2

1. Integralne części planu stanowią:
 - a) ustalenia niniejszej uchwały stanowiące część tekstową, zawarte w rozdziałach:
 - I - Przepisy ogólne
 - II - Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem
 - III - Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi
 - IV - Przepisy końcowe
 - b) rysunek planu w skali 1 : 2 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - 1 arkusz wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kalwaria Zebrzydowska” z oznaczeniem granic obszaru objętego planem.
2. W rysunku planu obowiązujące są oznaczenia wyszczególnione w objaśnieniach (legendzie).
3. Treść podkładu mapowego nie jest przedmiotem rysunku planu.
4. Rysunek pomocniczy - schemat systemu kanalizacyjnego w układzie zlewniowym (załącznik nr 2) nie stanowi obowiązujących ustaleń planu.
5. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.
6. Ustalenia planu miejscowego w pełni uwzględniają kierunki i zasady polityki przestrzennej gminy określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kalwaria Zebrzydowska”, w szczególności poprzez:
 - zachowanie elementów struktur przyrodniczych istotnych dla wielkoprzestrzennych systemów ochrony przyrody i krajobrazu, w tym korytarzy ekologicznych,
 - ustalenie zasad ochrony dóbr kultury i środowiska kulturowego,
 - ustalenie zasad kształtowania struktury przestrzennej i zabudowy zgodnie z określonymi w studium strefami funkcjonalno - przestrzennymi, zasadą kontynuacji kierunków rozwoju przyjętych w poprzednich opracowaniach planistycznych oraz ograniczenia tendencji rozpraszania sieci osadniczej i zabudowy,
 - określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w stopniu umożliwiającym rozwój gospodarczy - przy zachowaniu zasady rozwoju zrównoważonego.
7. Integralnymi częściami uchwały są:

- integralne części planu:
Załącznik Nr 1 - Rysunek planu w skali 1 : 2000 (1arkusz) wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kalwaria Zebrzydowska” z oznaczeniem obszaru objętego planem.
- dokumenty nie stanowiące ustaleń planu:
Załącznik Nr 2 - Rysunek pomocniczy w skali 1 : 25 000
- schemat systemu kanalizacyjnego w układzie zlewniowym
Załącznik Nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kalwarii Zebrzydowskiej dotyczące rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu miasta Kalwaria Zebrzydowska, nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta
Załącznik Nr 4 - Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kalwarii Zebrzydowskiej dotyczące realizacji zapisanych w planach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 3

Ilekcroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1. Przepisach szczególnych i odrębnych - rozumie się przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
2. Rysunku planu - rozumie się przez to rysunek wymieniony w §2 ust. 1b niniejszej Uchwały.
3. Przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
4. Przeznaczeniu dopuszczalnym - rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe.
5. Usługach publicznych - rozumie się przez to inwestycje i usługi służące celom publicznym - w tym w zakresie administracji, oświaty i nauki, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji.
6. Usługach komercyjnych i działalności gospodarczej - rozumie się przez to inwestycje realizowane ze środków niepublicznych, a w szczególności usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosło produkcyjne i usługowe, urządzenia i obiekty turystyczne oraz inna działalność o zbliżonym charakterze.
7. Uciążliwości dla środowiska - rozumie się przez to zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska (zwłaszcza hałas, wibracje, odory, zanieczyszczenie powietrza, wód i zanieczyszczenie odpadami), które stwarzają możliwość pogorszenia jego stanu, w rozumieniu przepisów szczególnych.
8. Usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to usługi nie powodujące szkodliwości i uciążliwości dla użytkowników sąsiednich terenów i nie zaliczone według przepisów szczególnych do przedsięwzięć „mogących znacząco oddziaływać na środowisko”.
9. Tytule prawnym - rozumie się przez to prawo własności, użytkowania wieczystego, zarządu, użytkowania oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych.
10. Dojazdach niewydzielonych - rozumie się przez to istniejące i projektowane ulice i drogi wewnętrzne i dojazdowe, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów oraz terenów rolnych i leśnych. W stosunku do nich nie występuje konieczność przejęcia przez Gminę, w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
11. Wymianie substancji - rozumie się przez to odbudowę obiektu w obrębie działki inwestora z zachowaniem przeznaczenia, przy dopuszczeniu zmiany gabarytów i stosowania innych materiałów budowlanych.

Rozdział II

PRZEPISY OBOWIĄZUJĄCE DLA WSZYSTKICH OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy

§ 4

W celu zachowania ładu przestrzennego, a w szczególności utrzymania charakteru zabudowy wiejskich zespołów osadniczych ustala się zasady kształtowania zabudowy obowiązujące na całym obszarze opracowania:

1. Obiekty budowlane mogą być realizowane wyłącznie na terenach przeznaczonych na ten cel w niniejszym planie, z zachowaniem określonego w rozdziale III przeznaczenia i warunków zabudowy.
2. W obrębie terenów otwartych (użytki rolne, tereny zieleni) dopuszcza się jedynie:
 - wymianę substancji oraz realizację obiektów uzupełniających (budynki gospodarcze, składowe, garaże) w granicach zabudowanej działki,
 - realizację obiektów wymienionych w §22 ust., na warunkach jak w ust. 3,
 - lokalizację obiektów dla infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym, na powierzchni nie wymagającej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
3. Do czasu rozpoczęcia inwestycji grunty rolne w obrębie terenów przeznaczonych dla zabudowy i innych nierolniczych form użytkowania określonych w rozdziale III, powinny być wykorzystane dla produkcji rolnej.
4. Usytuowanie budynków lokalizowanych w obrębie grup istniejącej zabudowy lub w ich sąsiedztwie winno nawiązywać do formy dominującej, a w szczególności uwzględniać przeważający kąt położenia w stosunku do dróg publicznych i zachowanie linii zabudowy (w przypadkach pozwalających na jej ustalenie).
5. W obrębie terenów niezabudowanych zaleca się sytuowanie budynków równolegle do dróg publicznych, z uwzględnieniem warunków właściwego (korzystnego) naświetlenia pomieszczeń oraz nasłonecznienia działek.
6. Sposób usytuowania projektowanych budynków winien uwzględniać:
 - a) utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych, określonych dla poszczególnych kategorii dróg w §19,
 - b) zapewnienie dostępu światła dla istniejących i projektowanych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi na sąsiednich działkach,
 - c) wymogi wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych dotyczące sytuowania budynków w stosunku do granic działki i sąsiedniej zabudowy.
7. Gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleni) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy, z uwzględnieniem położenia i ekspozycji. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie form nawiązujących do tradycji budownictwa regionu.
8. Podstawową formą zabudowy na terenach wsi winny być - bez względu na przeznaczenie - budynki wolnostojące, parterowe, z możliwością podpiwniczenia i użytkowego wykorzystania poddaszy. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi i usługowymi, a w uzasadnionych przypadkach (forma i wielkość działek) stosowanie zabudowy bliźniaczej.
 - Podstawowa forma dachu: dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu połaci 35° - 45° , z wysuniętymi okapami; możliwość modyfikacji - lukarny, otwarcia itp. Zalecenia dotyczą również budynków gospodarczych, usługowych i wszystkich przebudowywanych, w tym położonych poza terenami zabudowy. Dopuszcza się dachy wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci.
 - Wysokość od poziomu terenu do kalenicy w osi niżej położonej ściany szczytowej:
 - a) dla budynków mieszkalnych - do 10m.,
 - b) dla budynków mieszkalno - pensjonatowych i usługowo - produkcyjnych - do 12m.,
 - c) dla budynków rekreacji indywidualnej i gospodarczych - do 8m.,
 przy zachowaniu wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich w zakresie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
9. W przypadku budynków użyteczności publicznej oraz usługowych związanych z obsługą ruchu turystycznego, realizowanych na wydzielonych terenach i mogących stanowić lokalne dominanty dopuszcza się stosowanie nowatorskich rozwiązań o wysokich walorach estetycznych, nie stanowiących dysharmonii z otaczającym krajobrazem. Ich realizacja winna być poprzedzona opracowaniem studium architektoniczno - krajobrazowego i uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
10. Zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz stosowania listew elewacyjnych typu „siding” (za wyjątkiem terenów zabudowy techniczno - produkcyjnej).

W celu racjonalnego zagospodarowania i wykorzystania terenów ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1. Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:
 - a) na terenach MNr - 20% powierzchni działki,
 - b) na terenach RMm - 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia zabudowy obiektów przeznaczonych dla działalności gospodarczej, realizowanych w obrębie terenów MNr nie może przekroczyć 300m², w obrębie terenów RMm - 200m²
2. Powierzchnia zabudowy na wydzielonych terenach usług publicznych nie może przekraczać 30% powierzchni działki, pozostałych usług - 50%.
3. Powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić:
 - a) na terenach MNr - co najmniej 50% powierzchni działki,
 - b) na terenach RMm - co najmniej 40% powierzchni działki

Warunki zagospodarowania terenów dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu

§ 6

W celu zachowania wymogów ochrony środowiska przy wszelkich działaniach inwestycyjnych oraz innych, związanych ze zmianą funkcji i sposobu użytkowania terenów lub obiektów, nakazuje się przestrzeganie zasad określonych w aktualnie obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych, ponadto ustala się:

1. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zaliczonych według przepisów szczególnych do grupy „wymagających obowiązkowo sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko”.
2. Dopuszcza się wyłącznie prowadzenie takiej działalności gospodarczej, której uciążliwość dla środowiska powodowana przez hałas oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby (w stopniu przekraczającym dopuszczalny poziom określony w przepisach szczególnych dla poszczególnych rodzajów zabudowy) nie przekroczy granic terenu do którego prowadzący ją posiada tytuł prawny oraz nie powodującej wytwarzania odpadów niebezpiecznych.
3. Zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód deszczowych w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych.
4. Nakaz wyposażenia terenów przeznaczonych dla zabudowy w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dla odprowadzania lub gromadzenia ścieków oraz ich oczyszczania.
5. Nakaz oczyszczania - przed odprowadzeniem do odbiornika - wód opadowych lub roztopowych z dróg, parkingów i terenów składowych o trwałej nawierzchni (do wartości wskaźników zanieczyszczeń wymaganych przepisami szczególnymi).
6. Nakaz odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - zgodnie z obowiązującym na terenie gminy „Programem gospodarki odpadami”, w tym obowiązkiem wstępnej segregacji.
7. Nakaz likwidacji wszystkich „dzikich” wysypisk.
8. Dla zaopatrzenia w ciepło należy stosować urządzenia zapewniające, zgodnie z przepisami szczególnymi, zachowanie dopuszczalnych ilości substancji zanieczyszczających wprowadzanych do powietrza.
9. Dla istniejących i projektowanych ujęć wody należy wyznaczyć strefy ochronne i ustalić zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Obszar oznaczony na rysunku planu stanowi „wewnętrzny teren ochrony pośredniej” ujęcia wody dla miasta Skawina, a pozostała część wsi leży w „zewnętrzny terenie ochrony pośredniej”. Obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia określone w Decyzji Wojewody Bielskiego nr OS-I-6210/61/69

§ 7

Dla zachowania równowagi przyrodniczej i walorów naturalnych krajobrazu ustala się:

1. Nakaz utrzymania i ochrony zespołów zieleni naturalnej i półnaturalnej:
 - a) określonych w „planach urządzenia lasu” jako lasy,

- b) zadrzewień i zalesień oznaczonych w ewidencji gruntów jako „Lz” i „Ls” (w tym enklaw w obrębie terenów przeznaczonych dla zabudowy),
 - c) spełniających funkcje przeciwoerozyjne (zadrzewienia i zakrzewienia porastające jary, wąwozy i skarpy oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne),
 - d) stanowiących biologiczną strefę ochronną cieków (przylegające do wód powierzchniowych tereny z trwałą runią łąkową oraz kępami drzew i krzewów), oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL i WS,
 - e) zieleni wysokiej i niskiej w obrębie terenów usług publicznych, terenów sportowych, osiedli mieszkaniowych i placów,
 - f) pojedynczych drzew - a zwłaszcza starodrzewu w liniach rozgraniczających dróg.
2. Sukcesywne zaliczenie lasów prywatnych do grupy „lasów ochronnych”.
 3. Obowiązek zachowania odległości projektowanych obiektów kubaturowych od granicy terenów leśnych - co najmniej 25m.
 4. Zakaz budowy nowych obiektów kubaturowych poza terenami przeznaczonymi w planie na cele inwestycyjne.
 5. Obowiązek zachowania w odpowiednich proporcjach „powierzchni biologicznie czynnych” w obrębie terenów przeznaczonych dla zabudowy (jak §5 ust. 3).

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8

W celu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami wprowadza się poniższe ustalenia dotyczące całego obszaru opracowania oraz w rozdz. III ustalenia dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

Zasady ochrony luźnej zabudowy historycznej

- 1/ Ścisłej ochronie podlegają wszystkie obiekty, wpisane do „Rejestru zabytków” . Ochronie powinny podlegać również obiekty objęte wojewódzką (gminną) „ewidencją zabytków” , po jej uaktualnieniu.
- 2/ Wszelkie zamierzenia budowlane i remontowe, dotyczące tych obiektów i związane z naruszeniem elementów konstrukcyjnych lub mogące spowodować zmiany wyglądu zewnętrznego mogą być realizowane po uzyskaniu zgody i określeniu warunków przez konserwatora zabytków.
- 3/ Do czasu zaktualizowania spisu przyjmuje się zasadę, że rozbiórka bądź przebudowa wszystkich obiektów wybudowanych przed rokiem 1945 powinna być uwarunkowana uzyskaniem zgody konserwatora zabytków. Dotyczy to szczególnie przypadków związanych z tak zwaną „wymianą substancji”.

Zasady i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie oraz zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wynikające z przepisów odrębnych

§ 9

W celu ochrony przed skutkami powodzi oraz zachowania warunków ochrony wód oraz umożliwienia dostępu do wody i prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych ustala się:

1. W obrębie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonych na rysunku planu symbolem „zz - obszary zagrożone powodzią”:
 - a) zakaz lokalizacji nowych obiektów, w tym szczególnie mieszkalnych i usługowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (nie dotyczy terenów zabudowy wyznaczonych w planie dla których określono szczególne warunki zabudowy i zabezpieczenia przed powodzią w rozdz. III); istniejące zainwestowanie pozostawia się do adaptacji,
 - b) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie możliwości zanieczyszczenia wód i gleby,
 - c) preferowane formy użytkowania gruntów w ramach obszaru: las łąkowy, zieleń niska nie urządzona, łąki i pastwiska,
 - d) po sporządzeniu „Studium” o którym mowa w art. 82 ust.2 ustawy „Prawo wodne”, które jednoznacznie określi granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, zasięg obszaru może zostać zaktualizowany poprzez wprowadzenie odpowiednich zmian planu.
2. Wyklucza się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych na skarpach bezpośrednio opadających do potoków i rzek.

3. Na terenach zabudowy sąsiadujących z powierzchniowymi wodami płynącymi należy zachować:
- a) odległość obiektów kubaturowych:
 - co najmniej 15 m od górnej krawędzi skarpy (dla wód stanowiących własność Skarbu Państwa),
 - co najmniej 6 m od linii brzegu (dla wód pozostałych),
 - b) odległość ogrodzeń
 - co najmniej 3 m od linii brzegu (dla wód stanowiących własność Skarbu Państwa).

§ 10

W celu ochrony przed skutkami osuwania się mas ziemnych ustala się w obrębie wszystkich terenów przeznaczonych dla zabudowy, a położonych w obszarach o nachyleniu powyżej 15% oraz sąsiadujących ze skarpami obowiązek opracowania ekspertyzy geologiczno - inżynierskiej z analizą stateczności zbocza, ustalającej warunki posadowienia oraz sposoby zabezpieczenia obiektów przed ewentualnymi skutkami zjawisk osuwiskowych - przed opracowaniem projektu technicznego, a ponadto:

1. Zakres robót ziemnych (niwelacje, wykopy) należy ograniczyć do niezbędnego minimum.
2. Zakaz wykonywania wykopów o wysokości ściany powyżej 2m, mogących spowodować podcięcie stoku.
3. Zakaz wycinania drzew na skarpach.
4. W projektach technicznych dróg, dla odcinków przebiegających terenami o znacznych spadkach, obowiązek zastosowania odpowiednich zabezpieczeń i odwodnień skarp które powstaną z podcięcia zboczy.

§ 11

W celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

1. Dla wszystkich budynków zapewnić możliwość dojazdu o każdej porze roku poprzez drogi i dojazdy niewydzielone o parametrach spełniających wymagania określone przepisami szczególnymi, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe (szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3m.).
2. Zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

§ 12

1. W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem, dla obszarów o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania wyróżnia się tereny, zaliczone do poszczególnych rodzajów określonych w przepisach szczególnych:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi oznaczone symbolem MNr oraz zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem RMm.
2. Na obszarach sąsiadujących z terenami (obiektami) wymienionymi w ust. 1 wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego w przepisach szczególnych dla wymienionych rodzajów terenu. W przypadku obiektów istniejących, zlokalizowanych na terenach o przekroczonym dopuszczalnym poziomie hałasu, należy opracować program działań których celem jest dostosowanie poziomu hałasu do dopuszczalnego.
3. Plan nie przewiduje lokalizacji nowych obiektów z grupy jw. w obszarach potencjalnie zagrożonych przekroczeniem hałasu.

§ 13

1. W celu ochrony osób i mienia przed szkodliwymi oddziaływaniami urządzeń infrastruktury technicznej ustala się „strefy ochrony technicznej” lub „strefy kontrolowane” wokół obiektów i sieci magistralnych. W strefach obowiązują ograniczenia, zakazy i nakazy, określone w przepisach szczególnych, w tym zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych - zwłaszcza przeznaczonych na pobyt ludzi w odległości:
 - a) od linii energetycznych: 15 kV - 8m.,
 - b) od stacji transformatorowych - 5m.,
 - c) od gazociągów średniego i niskiego ciśnienia - 0,5m.,
 - d) od stacji redukcyjno - pomiarowych - poza strefą zagrożenia wybuchem określoną odrębnymi przepisami.
2. Dla ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem tras komunikacyjnych ustala się:
 - w przypadku terenów sąsiadujących z drogami należy zachować odległości obiektów określone w §19

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane lub ich scalania

§ 14

Ustala się zasady i warunki wiążące przy podziale gruntów na tereny i działki budowlane lub scalania działek:

1. Powierzchnia terenów lub działek dla projektowanych usług, działalności gospodarczej i urządzeń infrastruktury technicznej powinna być dostosowana do założonego programu użytkowego (z uwzględnieniem powierzchni dla obiektów i urządzeń towarzyszących - w tym parkingów) z zachowaniem wymogów określających maksymalną powierzchnię trwałego zainwestowania oraz biologicznie czynną określoną w §5 ust.3.
2. Tereny i poszczególne działki muszą mieć zapewnione dojście i całoroczny dojazd od dróg i ulic publicznych (bezpośrednio lub przez drogi wewnętrzne ogólniedostępne albo dojazdy niewydzielone), z zachowaniem wymogów ochrony przeciwpożarowej określonych w przepisach szczególnych; szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3m (z „mijankami” co 100m w przypadku dłuższych odcinków). Przy braku możliwości wydzielenia dojazdu dopuszcza się formę ustanowienia służebności drogowej.
3. Przy wtórnym podziale gruntów na działki budowlane dla form zabudowy mieszkalnej ustala się minimalne wielkości działek, dla podstawowych form zabudowy w terenach oznaczonych w rysunku planu symbolami:
 - MNr i RMm - powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej -co najmniej 700m², szerokość minimalna „frontu” - 18m., powierzchnia działki dla zabudowy zagrodowej - 1 500m², szerokość „frontu” działki - co najmniej 20m.,
4. Podstawowy kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych - 90⁰; w przypadku podziałów dokonanych w obrębie grup istniejących działek o innym kącie dominującym - kąt należy odpowiednio dostosować.
5. Przy wydzieleniu działek z istniejącą zabudową należy uwzględnić przepisy szczególne dotyczące usytuowania budynków w stosunku do granic działki.

Zasady obsługi obszaru w zakresie komunikacji oraz przebudowy, rozbudowy i budowy dróg

§ 15

1. Obszar wsi obsługiwany będzie przez określony w planie system dróg publicznych i ulic uzupełniony przez ogólnie dostępne drogi i ulice wewnętrzne (nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych).
2. Drogi i ulice klasy L i D obsługują połączenia lokalne.
3. Parametry techniczne dróg publicznych i ulic winny być dostosowane do określonych w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych - z uwzględnieniem, na odcinkach przebiegających w obszarach istniejącej zabudowy, uwarunkowań lokalnych. Podstawowe parametry poszczególnych dróg ustalono w §19.
4. Plan określa przebieg dróg wewnętrznych obsługujących grupy działek. W obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę układ może być, stosownie do potrzeb, uzupełniony o odcinki „dojazdów niewydzielonych”, jak w §3 ust. 11, o minimalnej szerokości pasa drogowego - 4,5m.
5. Ponadto zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne oznaczone na mapach ewidencyjnych gruntów, a nie wydzielone w planie liniami rozgraniczającymi oraz dopuszcza korzystanie z dojazdów ustanowionych w formie odpowiedniej służebności.
6. Plan nie reguluje obsługi komunikacyjnej terenów rolnych i leśnych w zakresie dróg wewnętrznych (nie zaliczanych do żadnej z kategorii dróg publicznych, zakładając utrzymanie istniejących dróg oznaczonych w mapach ewidencyjnych - z możliwością korekty ich przebiegu oraz zachowanie lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej).

Zasady obsługi terenów oraz remontu, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:
 - a) woda dla celów pitnych i gospodarczych dostarczana będzie z istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej, gminnej sieci wodociągowej opartej na zasilaniu z wodociągu grupowego „Wadowice” oraz lokalnych

ujęciach wspomagających poprzez zbiornikach wyrównawczych z pompownią położone poza terenem wsi,

- b) utrzymuje się wszystkie istniejące lokalne i indywidualne wodociągi wraz z urządzeniami sieciowymi - dopuszczając ich modernizację i rozbudowę,
- c) do czasu realizacji nowych odcinków sieci gminnej oraz dla nieobjętych siecią gminną terenów położonych peryferyjnie i istniejącej zabudowy rozproszonej dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych (ujęcia i wodociągi lokalne, studnie),
- d) w projektach rozbudowy i modernizacji sieci należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

2. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:

- a) Dla odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowych i gospodarczych (w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska) z wyznaczonych planem terenów zabudowy i zainwestowania:
 - Ustala się sukcesywną budowę systemu gminnej sieci kanalizacyjnej wraz z oczyszczalniami w układzie zlewniowym, obsługującym rejon określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kalwaria Zebrzydowska” oraz w załączniku nr 2.
 - Ścieki z terenu wsi odprowadzane będą do projektowanej oczyszczalni ścieków w Podolanach. Ścieki prowadzone będą poprzez przepompownię przerzutową oznaczoną na rysunku planu symbolem Ksp, rurociągiem tłocznym do kolektora z północno - zachodniej części wsi Leńcze. Kanalizacja wsi Zarzyce Małe powinna być realizowana w pierwszej kolejności ze względu na położenie w obrębie „wewnętrznej strefy ochrony pośredniej” dla miasta Skawina.
 - Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych z wywozem do stacji lub punktów zlewnych.
- b) W przypadku obiektów wytwarzających ścieki o parametrach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, obowiązuje realizacja urządzeń redukujących te zanieczyszczenia przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej.
- c) Wody (ścieki) opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych w tym: z terenów przemysłowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni mogą być odprowadzane kanalizacją opadową do odbiornika wyłącznie po oczyszczeniu z frakcji stałych i zanieczyszczeń ropopochodnych (do wartości wskaźników zanieczyszczeń wymaganych odrębnymi przepisami).

3. Energetyka elektryczna:

- a) utrzymuje się przebieg linii 15kV po istniejących trasach oraz istniejące stacje transformatorowe,
- b) ustala się sukcesywną rozbudowę sieci energetycznej średnich i niskich napięć oraz budowę uzupełniających stacji transformatorowych w zakresie zapewniającym obsługę wszystkich terenów budowlanych oraz istniejących obiektów w zabudowie rozproszonej bez względu na położenie, na warunkach ustalonych przez zarządzającego siecią,
- c) plan dopuszcza budowę nowych, nieoznaczonych w rysunku odcinków sieci 15kV oraz stacji transformatorowych w obrębie wszystkich terenów zabudowy i użytków rolnych.

4. Zaopatrzenie w gaz:

- a) utrzymuje się przebieg gazociągów średnioprężnych, po istniejących trasach,
- b) ustala się sukcesywną rozbudowę sieci gazu średnioprężnego w obrębie strefy osadniczej; zaopatrzenie obiektów na warunkach ustalonych przez dysponenta sieci.

5. Zaopatrzenie w ciepło:

rozwiązania indywidualne, z zastosowaniem urządzeń zapewniających, zgodnie z przepisami szczególnymi, zachowanie dopuszczalnych ilości substancji zanieczyszczających wprowadzanych do powietrza. Zaleca się stosowanie urządzeń grzewczych z wykorzystaniem energii elektrycznej, oleju opałowego lub gazu.

6. Gospodarka odpadami:

prowadzona zgodnie z planem gospodarki odpadami dla gminy Kalwaria Zebrzydowska zatwierdzonym odrębną uchwałą.

7. Na rysunku planu wyznaczono tereny dla lokalizacji głównych urządzeń infrastruktury technicznej wymagających wydzielania terenu.

8. W obrębie poszczególnych terenów określonych w Rozdziale III dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i lokalizację nieoznaczonych w rysunku planu elementów sieci oraz lokalnych urządzeń infrastruktury tech-

nicznej, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu i innymi ustaleniami planu, zajmujących powierzchnię nie wymagającą uzyskania odpowiednich „zgód” na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W obrębie linii rozgraniczających dróg wymagana jest zgoda zarządcy drogi.

Rozdział III **PRZEPISY DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI**

(przeznaczenie terenów - warunki zabudowy)

§ 17

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MNr1 - MNr11** z podstawowym przeznaczeniem dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i nieuciążliwej działalności gospodarczej o charakterze usługowym**.
2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji, budowy i przystosowania:
 - a) obiektów dla nieuciążliwych form działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym na wydzielonych działkach lub jako budynków uzupełniających na działkach z zabudową mieszkalną,
 - b) lokali dla działalności jw. w budynkach mieszkalnych,
 - c) garaży wolnostojących, przyległych lub wbudowanych,
 - d) dojazdów niewydzielonych, zatok postojowych i parkingów przyobiektowych,
 - e) urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się bezterminowo zachowanie istniejącej zabudowy o funkcjach nie wyszczególnionych w ust. 1 i 2 oraz utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania nie kolidującego z podstawowym przeznaczeniem terenów i nie powodującego naruszenia interesów osób trzecich.
4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązują stosowne warunki określone w rozdz. II, a w szczególności w §4 ust. 3-8 i 11, §5, §6, §7, §8, §9, §10, §11, §13 ust. 1 i 2 i §16, a ponadto:
 - b) powierzchnia terenów dla lokalizacji obiektów wymienionych w ust. 2a i b nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu MNr,
 - c) powierzchnia zabudowy dla budynków wymienionych w ust. 2a nie może przekraczać 300m²,
 - d) tereny MNr8, MNr9 i Mnr10 oraz części terenów MNr6, MNr7 i MNr11, położone w granicach „wewnętrznej ochrony pośredniej” ujęcia wody dla miasta Skawina; obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia określone w Decyzji Wojewody Bielskiego nr OS-I-6210/61/69.

§ 18

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **RMm** z podstawowym przeznaczeniem dla **zabudowy zagrodowej** w gospodarstwach rolnych.
2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji, budowy i przystosowania:
 - a) zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej,
 - b) obiektów usługowych związanych z obsługą terenu,
 - c) lokali dla działalności jw. w budynkach mieszkalnych,
 - d) obiektów związanych z działalnością agroturystyczną, w obrębie działek z zabudową zagrodową,
 - e) dojazdów niewydzielonych,
 - f) urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się bezterminowo zachowanie istniejącej zabudowy o funkcjach nie wyszczególnionych w ust. 1 i 2 oraz utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania nie kolidującego z podstawowym przeznaczeniem terenów i nie powodującego naruszenia interesów osób trzecich.
4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązują stosowne warunki określone w rozdz. II, a w szczególności w §4 ust. 3-8 i 11, §5, §6, §7, §8, §9, §10, §11, §13 ust. 1 i 2 i §16, a ponadto:
 - b) powierzchnia terenów dla lokalizacji obiektów wymienionych w ust. 2a i b nie może przekroczyć 10% powierzchni terenu RMm,

- c) powierzchnia zabudowy dla budynków wymienionych w ust. 2b nie może przekraczać 200m²,
- d) teren położony w granicach „wewnętrznego terenu ochrony pośredniej” ujęcia wody dla miasta Skawina; obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia określone w Decyzji Wojewody Bielskiego nr OS-I-6210/61/69.

§ 19

1. Wyznacza się tereny **dróg publicznych i ulic**, stanowiących przestrzeń publiczną, oznaczone na rysunku planu symbolami:
KDL - drogi (ulice) klasy **L**
2. Wyznacza się przebieg **dróg i ulic wewnętrznych** (ogólniedostępne, nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych) oznaczonych na rysunku planu symbolem **Kw**.
3. Ustala się podstawowe parametry dla niżej wymienionych dróg i ulic:
 - a) drogi (ulice) klasy **L** (gminne):
 - szerokość w liniach rozgraniczających - 15m., w obrębie terenów zabudowy - 12m.,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy - 9m. od krawędzi jezdni, poza terenami zabudowy - 15m.,
 - b) drogi wewnętrzne - **Kw**:
 - szerokość w liniach rozgraniczających - co najmniej 5m.,
 - szerokość jezdni - co najmniej 3m., z mijankami co 100m.,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy - 5m. od krawędzi jezdni.
4. Urządzeniami towarzyszącymi użytkowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych jako KDL mogą być (pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego i uzyskania zgody zarządcy terenu):
 - a) ciągi piesze i rowerowe,
 - b) urządzenia liniowe infrastruktury technicznej (dotyczy odcinków przebiegających w obszarach zabudowanych oraz przypadków określonych w przepisach szczególnych),
 - c) zatoki autobusowe i urządzenia dla ochrony pieszych przed warunkami atmosferycznymi,
 - d) zieleń o charakterze izolacyjnym,
 - e) obiekty i urządzenia służące ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej,
 - f) elementy małej architektury.
5. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - a) w formie zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klas L,
 - b) w formie parkingów przykrawężnikowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klas L.
6. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków położonych w mniejszej odległości od jezdni, za zgodą zarządcy drogi.
7. Zamierzenia związane ze zmianą zagospodarowania terenów przyległych do pasa drogowego, a w szczególności z budową obiektów lub zmianą sposobu użytkowania, wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi.
8. Wyznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające tereny dróg klasy Kw, są liniami orientacyjnymi. Dopuszcza się ich korektę wynikającą z projektów technicznych w przypadku jednoczesnego spełnienia następujących warunków:
 - a) zgody właścicieli terenu,
 - b) utrzymania zapisanych w planie lokalizacji skrzyżowań z drogami (ulicami) klas wyższych,
 - c) zmiana nie może kolidować z innymi ustaleniami planu i powodować ograniczeń w zagospodarowaniu terenów sąsiednich.
9. Plan nie reguluje przebiegu dróg wewnętrznych obsługujących tereny rolne i leśne.

§ 20

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **Ksp** z podstawowym przeznaczeniem dla **infrastruktury technicznej** - przepompownia ścieków.
2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązują stosowne warunki określone w rozdz. II. a w szczególności w §4 ust. 8 i 11, §11 i §13, a ponadto:

- b) ze względu na położenie na terenach oznaczonych w rysunku planu jako „obszar zagrożony powodzią” opracowanie dokumentacji projektowej musi być poprzedzone opracowaniem ekspertyzy hydrologicznej ustalającej warunki zabezpieczenia przed skutkami powodzi,
- c) wzdłuż granic terenu należy wprowadzić zadrzewienia maskujące.

§ 21

1. Wyznacza się **tereny lasów** i zalesień oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**. Tereny obejmują ponadto wody powierzchniowe nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Jako użytkowanie dopuszczalne ustala się możliwość utrzymania i realizacji:
 - a) dróg wewnętrznych niewydzielonych, przejść pieszych (w tym szlaków turystycznych), ścieżek rowerowych,
 - b) schronów turystycznych,
 - c) elementów małej architektury,
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Wprowadza się zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych.
4. Ustala się możliwość, bez konieczności wprowadzenia zmian w planie, uznania za ochronne lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa.

§ 22

1. Wyznacza się **tereny użytków rolnych** oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska. Tereny obejmują ponadto wody powierzchniowe oraz drogi wewnętrzne nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu. Obowiązuje ochrona przed przeznaczaniem na cele nierolnicze. Utrzymuje się istniejące zainwestowanie.
2. Dopuszcza się:
 - a) możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących budynków,
 - b) wymianę substancji mieszkaniowej i gospodarczej,
 - c) realizację drugiego budynku mieszkalnego dla rolników oraz uzupełniających budynków gospodarczych w obrębie zagrody,
 - d) budowę obiektów zabudowy zagrodowej dla rolników będących właścicielami gospodarstw rolnych o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa w gminie, na działkach z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej, położonych w odległości do 50m. od istniejącej zabudowy - z wyłączeniem obszarów objętych szczególnymi ograniczeniami lub chronionych przepisami szczególnymi,
 - e) realizację urządzeń infrastruktury technicznej nie wymagających uzyskania zgody na wyłączenie terenów z użytkowania rolniczego,
 - f) realizację niewydzielonych dróg wewnętrznych i dojazdowych, ciągów spacerowych, szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych i konnych,
 - g) adaptację istniejącej zabudowy na cele turystyczne i rekreacji indywidualnej.
3. Dla zamierzeń określonych w ust. 2 punkty b, c i d obowiązują warunki dotyczące usytuowania obiektów, gabarytów i formy architektonicznej określone w §4 pkt. 6, 7 i 8.
4. Obowiązuje zachowanie enklaw leśnych nie wydzielonych na rysunku planu oraz zadrzewień śródpolnych.

§ 23

1. Wyznacza się tereny **wód powierzchniowych** oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**, obejmujące rzeki, potoki oraz stawy wraz z najbliższym otoczeniem.
2. Wprowadza się obowiązek zachowania naturalnego charakteru brzegów i przebiegu koryta (meandry), za wyjątkiem odcinków na których regulacja lub budowa wałów jest konieczna dla ochrony sąsiadujących zabudowanych terenów.

Rozdział IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 24

Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę obowiązującą w przypadku zbycia nieruchomości na terenach, w których niniejszym planem dokonano zmiany przeznaczenia:

- dla terenów zabudowy mieszkalnej, techniczno-produkcyjnej, usług komercyjnych oznaczonych symbolami MNr i RMm - 10 % od wzrostu wartości
- dla terenów pozostałych - 0 % od wzrostu wartości

§ 25

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kalwaria Zebrzydowska.

§ 26

Uchwała podlega ogłoszeniu i publikacji na stronie internetowej i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego. Uchwała ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 290 poz. 2110 z dn. 25-05-20005.