



# ZEMBRZYCE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY

TEKST STUDIUM  
(TEKST UJEDNOLICONY)

załącznik nr 5  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Zembrzyce  
z dnia .....

**SPIS TREŚCI:**

<b>WSTĘP</b> .....	<b>3</b>
<b>TOM II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY - USTALENIA</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Główne funkcje i cele rozwoju gminy</b> .....	<b>7</b>
1.1. Wizja i misja rozwoju gminy .....	7
1.2. Cele rozwoju gminy .....	8
<b>2. Główne kierunki zmian w strukturze funkcjonalno - przestrzennej gminy</b> .....	<b>10</b>
2.1. Założenia wstępne .....	10
2.2. Zakres zmian w strukturze funkcjonalno - przestrzennej .....	10
2.3. Zasady kształtowania i rozwoju struktury funkcjonalno - przestrzennej .....	11
<b>3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów</b> .....	<b>13</b>
3.1. Zespoły urbanistyczne mieszkaniowe .....	13
3.2. Zespoły urbanistyczne usługowe .....	19
3.3. Zespoły urbanistyczne sportowo-rekreacyjne i turystyczno - wypoczynkowe .....	22
3.4. Zespoły urbanistyczne aktywności gospodarczej .....	26
3.5. Zespoły urbanistyczne infrastruktury komunikacyjnej .....	28
3.6. Zespoły urbanistyczne infrastruktury technicznej .....	31
3.7. Zespoły urbanistyczne zieleni i wód powierzchniowych .....	32
3.8. Zespoły urbanistyczne rolnicze .....	35
<b>4. Kierunki i wskaźniki dotyczące systemu komunikacji i transportu</b> .....	<b>36</b>
4.1. Układ dróg publicznych .....	36
4.2. Komunikacja kolejowa .....	37
4.3. System komunikacji rowerowej, pieszej, konnej i narciarskiej .....	37
<b>5. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej</b> .....	<b>38</b>
5.1. Zaopatrzenie w wodę .....	38
5.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków .....	38
5.3. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów .....	38
5.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną .....	39
5.5. Zaopatrzenie w gaz .....	39
5.6. Zaopatrzenie w energię cieplną .....	39
5.7. Telekomunikacja .....	39
<b>6. Obszary i zasady ochrony środowiska</b> .....	<b>40</b>
6.1. Elementy podlegające ochronie prawnej .....	40
6.2. Obiekty przyrodnicze wskazane do objęcia ochroną prawną .....	42
6.3. Pozostałe elementy środowiska podlegające ochronie .....	43
<b>7. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego</b> .....	<b>46</b>
7.1. Strefa ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków .....	46
7.2. Strefa ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków .....	47
7.3. Strefa ochrony zabytków (stanowisk) archeologicznych .....	47
7.4. Szlaki dziedzictwa kulturowego .....	47
7.5. Krajobraz kulturowy .....	48
<b>8. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej</b> .....	<b>49</b>
8.1. Kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....	49
8.2. Kształtowanie terenów lasów i zadrzewień .....	50
<b>9. Inwestycje celu publicznego</b> .....	<b>51</b>
9.1. Inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym .....	51
9.2. Inwestycje o znaczeniu lokalnym .....	51
<b>10. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych</b> .....	<b>52</b>
10.1. Obszary narażone na zalewy powodziowe .....	52
10.2. Obszary narażone na osuwiska .....	52
<b>11. Obszary wymagające sporządzenia planu miejscowego, w tym zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych</b> .....	<b>55</b>
11.1. Rodzaje i zakres dalszych prac planistycznych .....	55
11.2. Ocena obowiązku i rzeczywistych potrzeb opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	55
<b>12. Synteza przyjętych rozwiązań</b> .....	<b>59</b>
12.1. W zakresie funkcji mieszkaniowej .....	59
12.2. W zakresie funkcji usługowej .....	59
12.3. W zakresie funkcji produkcyjnej i inwestycyjnej .....	59
12.4. W zakresie usług turystyki, rekreacji i sportu .....	59
12.5. W zakresie usług komunikacji i infrastruktury technicznej .....	60
12.6. W zakresie ochrony środowiska naturalnego .....	60
12.7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego .....	60
<b>13. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany studium</b> .....	<b>59</b>

## WSTĘP

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zembrzyce” opracowane zostało na zlecenie Gminy Zembrzyce, na podstawie umowy Nr U/5/2012 z dnia 19 marca 2012 r.

Podstawą opracowania jest Uchwała Nr XIV-99/12 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 25.01.2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zembrzyce, obejmująca obszar gminy w granicach administracyjnych oraz *Uchwała Nr XL-326/14 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 14 sierpnia 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce dla obszaru w miejscowości Zembrzyce obejmującego część gruntów przewidzianych do realizacji zasypów i załadowań związanych z budową zbiornika wodnego „Świnna Poręba”<sup>1</sup> i uchwała Rady Gminy Zembrzyce Nr VIII/65/15 z dnia 18 września 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce dla 2 obszarów miejscowości Zembrzyce ze zmianą wprowadzoną uchwałą Rady Gminy Zembrzyce Nr XV/124/16 z dnia 29 czerwca 2016r.<sup>2</sup> / a także Uchwała Nr XIX/186/21 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce.<sup>3</sup>*

Opracowanie wykonane zostało zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 27 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

### Studium zawiera:

**Tom I** - treści związane ze stanem istniejącym, czyli diagnozą aktualnej sytuacji gminy i **uwarunkowania** jej rozwoju, której bazą były informacje otrzymane od jednostek zawiadomionych o przystąpieniu do opracowania „Studium ...”, a także opracowania wykonane na etapie poprzednich edycji studium i planu zagospodarowania przestrzennego gminy - zał. nr 1.

**Tom II** - treści określające **kierunki** rozwoju przestrzennego i zasady polityki przestrzennej, a więc podstawowe reguły działania w Gminie Zembrzyce przyjęte przez samorząd, formułowane na spotkaniach z władzami Gminy, przy uwzględnieniu zapotrzebowania społecznego, wynikającego ze złożonych wniosków przez jednostki oraz mieszkańców gminy - zał. nr 2.

Integralną częścią Studium... są następujące załączniki graficzne:

**Rysunek nr 1** - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce - „Uwarunkowania formalno prawne”, „Uwarunkowania środowiskowe i kulturowe”, skala 1:10 000 - zał. nr 3.

**Rysunek nr 2** - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce - „Kierunki Zagospodarowania przestrzennego”, skala 1:10 000 - zał. nr 4.

**Tekst i rysunki Uwarunkowań i Kierunków Studium stanowią załączniki do uchwały o uchwaleniu studium.** Integralną częścią Studium, nie stanowiącą jednocześnie załącznika jest także „Dokumentacja formalno - prawna”, zawierająca zbiór opinii dotyczących studium wraz z uwagami wniesionymi przez instytucje opiniujące i odpowiednim komentarzem.

Materiały analityczne wynikające ze stanu istniejącego dokumentujące przebieg prac merytorycznych:

1. Informacje wejściowe od jednostek organów samorządowych
2. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce
3. Plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w granicach administracyjnych Gminy Zembrzyce (obecne obowiązujące prawo lokalne) wraz z prognozami oddziaływania na środowisko

<sup>1/</sup> W brzmieniu ustalonym Uchwałą Rady Gminy Zembrzyce Nr VIII/64/15 z dnia 18 września 2015r.

<sup>2/</sup> W brzmieniu ustalonym jak w załączniku nr 1 do Uchwały Rady Gminy Zembrzyce Nr XIX/152/16 z dnia 27 października 2016r.

<sup>3</sup> Zmiana wprowadzona zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce na podstawie uchwały Nr XIX/186/21 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce

4. Strategia Rozwoju Gminy Zembrzyce do 2020 roku
5. Dane z GUS
6. Inwentaryzacja urbanistyczna i inne.

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce nie stanowi prawa miejscowego. Stwarza jednak podstawy do ustalania, w sporządzanych w następnej kolejności w planach miejscowych, regulacji dotyczących przeznaczenia i szczegółowych zasad zagospodarowania poszczególnych terenów.**

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZEMBRZYCE

## TOM II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY - USTALENIA

### **OPRACOWANIE:**

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO SPÓŁKA Z O.O.  
UL. WAPIENICKA 24A  
43-382 BIELSKO - BIAŁA

### **ZESPÓŁ AUTORSKI:**

mgr inż. arch. JOANNA KACZMAREK - MIKUSZEWSKA - członek Południowej Okręgowej Izby Urbanistów  
z/s w Katowicach ( nr wpisu KT-265)  
mgr IWONA GÓRSKA - członek Południowej Okręgowej Izby Urbanistów z/s w Katowicach ( nr wpisu KT-185)  
DANUTA ROMAŃCZYK  
EWA BABIŃSKA

**BIELSKO - BIAŁA, 2013 r.**

### **OPRACOWANIE ZMIANY STUDIUM:**

BIURO URBANISTYCZNE MARIA MODZELEWSKA  
UL. WYBICKIEGO 8  
33-300 NOWY SĄCZ

### **ZESPÓŁ AUTORSKI:**

mgr inż. arch. MARIA Modzelewska - główny projektant, upr. Urbanistyczne - Nr 312/88, upr. architektoniczne  
Nr GAS-834/A/79

mgr inż. arch. Katarzyna Salabura, upr. urbanistyczne - Nr 1557

mgr inż. arch. Agnieszka Kałwa

mgr inż. Piotr Prokopczuk)

**NOWY SĄCZ, CZERWIEC 2015 r.<sup>4</sup>**

### **OPRACOWANIE ZMIANY STUDIUM DLA MIEJSCOWOŚCI ZEMBRZYCE:**

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO SPÓŁKA Z O.O.  
UL. WAPIENICKA 24A  
43-382 BIELSKO - BIAŁA

### **ZESPÓŁ AUTORSKI:**

mgr inż. arch. JOANNA KACZMAREK - MIKUSZEWSKA

mgr IWONA GÓRSKA - upr. urbanistyczne - Nr 785/88

DANUTA ROMAŃCZYK

EWA BABIŃSKA

**BIELSKO - BIAŁA, 2016 r.<sup>5/</sup>**

---

<sup>4/</sup> W brzmieniu ustalonym Uchwałą Rady Gminy Zembrzyce Nr VIII/64/15 z dnia 18 września 2015r.

<sup>5/</sup> W brzmieniu ustalonym jak w załączniku nr 1 do Uchwały Rady Gminy Zembrzyce Nr XIX/152/16 z dnia 27 października 2016r.

OPRACOWANIE ZMIANY STUDIUM<sup>6</sup>

na podstawie Uchwały Nr XIX/186/21 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce:

**MC kwadrat studio projektowe Magdalena Czechowska, Zembrzyce 2021r.**

- **mgr inż. arch. Magdalena Czechowska** – kierownik pracowni, główny projektant  
uprawniona do sporządzania Studium na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- **mgr inż. arch. Magdalena Fajkosz** – członek Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP MP-1561
- **mgr Jakub Biegun** – specjalista do spraw zagadnień przestrzennych
- **mgr inż. Aleksandra Józefaciuk** – specjalista do spraw zagadnień przestrzennych
- **mgr. Inż. Ewelina Lubach** - specjalista do spraw geodezji

Podstawą zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce jest Uchwała Nr XIX/186/21 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce. Ustalony uchwałą zakres zmian dotyczy wyłącznie ustaleń tekstowych w rozdziale 10.2 „obszary narażone na osuwiska” oraz w rozdziale 11.3 „Dopuszczalny zakres zmian zapisów Studium w nowych edycjach planów miejscowych”.

Projekt zmiany Studium sporządzony został w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Zmiany wprowadzone na podstawie Uchwały Nr XIX/186/21 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce, oznaczono drukiem w kolorze granatowym oraz napisami identyfikującymi zmianę.

Rozdziały zawartości opracowania, których treść została zaktualizowana do potrzeb zmiany studium zostały oznaczone „\*” (gwiazdką).

Zgodnie z wymogiem § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy niniejsza zmiana została opracowana w formie ujednoliconej.

**W ramach zmiany studium wprowadzono zmianę zapisów kierunków rozwoju wyłącznie w części tekstowej.**

**Zmiana nie wywołuje konieczności ingerencji w treść rysunków Studium.**

---

<sup>6</sup> Zmiana wprowadzona zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce na podstawie uchwały Nr XIX/186/21 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce

## 1. Główne funkcje i cele rozwoju gminy

### 1.1. Wizja i misja rozwoju gminy

Wizja rozwoju Gminy Zembrzyce, przedstawiona w zatwierdzonej Strategii rozwoju Gminy na lata 2009 - 2015, to pożądaný obraz jej przyszłej sytuacji odnoszącej się do następnego pokolenia. Obecnie wizją rozwoju jest to, aby Zembrzyce były:

- gminą otwartą na mieszkańców, inwestorów i turystów;
- gminą o wysokiej estetyce i postrzeganiem jej wizerunku poprzez pryzmat poszczególnych, zadbanych wsi z promocją w mediach;
- gminą o wysokiej świadomości mieszkańców w zakresie ekologii, przynależności europejskiej, aktywizacji oraz integracji społecznej;
- gminą o spadającym bezrobociu z podnoszącymi się dochodami mieszkańców;
- gminą z wysokiej jakości środowiskiem przyrodniczym, czystym powietrzem, wodą, ziemią;
- gminą realizującą segregację odpadów, oczyszczanie ścieków i ekologiczne ogrzewanie gospodarstw domowych;
- gminą posiadającą znaczną ilość gospodarstw rolnych o statusie ekologicznym lub agroturystycznym;
- gminą ze sprawnie działającą siecią wodociągową obejmującą swym zasięgiem wszystkie wsie;
- gminą z infrastrukturą kanalizacji sanitarnej połączonej z oczyszczalnią ścieków, a tam gdzie to niemożliwe lub nieopłacalne z przydomowymi oczyszczalnią ścieków;
- gminą z dobrze rozwiniętą infrastrukturą teleinformatyczną;
- gminą o dobrze rozwiniętej infrastrukturze turystyczno - sportowo - rekreacyjnej z wieloma atrakcjami, które cyklicznie organizowane skutecznie promują gminę;
- gminą z dużą ilością gruntów przeznaczonych pod inwestycje z zakresu zabudowy mieszkaniowej i usługowo-produkcyjnej, stopniowo uzbrajanych w niezbędną infrastrukturę techniczną;
- gminą posiadającą na całym obszarze sprawny systemem planowania przestrzennego,
- gminą absorbującą znaczne środki pomocowe, także z Unii Europejskiej, które umożliwią będą dalszy, dynamiczny jej rozwój.

Osiągnięcie oczekiwanej wizji rozwoju gminy powinno sprawić, że:

- poprawie ulegnie poziom wykształcenia, zamożności, poszanowania prawa i bezpieczeństwa mieszkańców;
- mieszkańcy gminy wolni będą od zagrożeń, jakie niosą z sobą patologie społeczne;
- społeczność gminy doceniać będzie wagę ochrony środowiska naturalnego, dbać o dobrą kulturę materialnej, o rozwój oświaty i edukacji młodzieży; otaczać opieką ludzi starszych i potrzebujących:
  - będzie społecznością, w której współpraca i szacunek wzajemny stanie się czymś naturalnym,
  - społecznością podejmującą wspólne działania zmierzające do jej rozwoju i współpracującą z władzami lokalnymi w realizacji wspólnych celów,
  - społecznością ceniącą własne przekonania i hierarchie wartości, lecz równocześnie otwartą i tolerancyjną w stosunku do odmiennych przekonań innych ludzi i środowisk.

Misję rozwoju, zgodnie ze Strategią rozwoju gminy, formułuje się następująco:

**GINA ZEMBRZYCE - obszar zrównoważonego rozwoju,  
ośrodek o charakterze rolniczym i turystycznym z dobrą infrastrukturą,  
sprzyjająca małej i średniej przedsiębiorczości.  
Gmina z dobrą ofertą turystyczną i agroturystyczną, miejsce rozwoju gospodarczego.  
Bezpieczny samorząd zapewniający komfort życia i wypoczynek jej mieszkańcom.**



## 1.2. Cele rozwoju gminy

### 1.2.1. Cele gospodarcze i przestrzenne

- Kształtowanie struktury osadniczej gmin zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.
- Rozwój infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej.
- Stworzenie strefy aktywizacji gospodarczej gminy.
- Ochrona walorów środowiska naturalnego i kulturowego gminy.

### 1.2.2. Cele społeczne

- Rozwój mieszkalnictwa (wskazanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową), wskazanie terenów o większej intensywności zabudowy, korekta terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Poprawa standardów mieszkaniowych poprzez modernizację systemu komunikacji publicznej, rozwój infrastruktury technicznej.
- Porządkowanie terenów w zakresie „czystości” funkcji - zabezpieczenie interesów prawnych właścicieli jak również inwestorów.
- Ciągły rozwój systemu usług i zwiększanie miejsc pracy, zapobieganie bezrobociu.

### 1.2.3. Cele ochronne

- Konsekwentna ochrona wartości środowiska:
  - poprawa jakości powietrza atmosferycznego poprzez: ograniczenie emisji, minimalizację uciążliwości od transportu kołowego, ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, ograniczenie emisji przemysłowych (niskiej i wysokiej),
  - prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej, w tym: ochrona przeciwpowodziowa, realizacja kompleksowych inwestycji w dziedzinie gospodarki wodno-ściekowej, poprawa jakości wody pitnej, regulacja stosunków wodnych (w tym ukończenie budowy zbiornika wodnego Świnna Poręba),
  - poprawa jakości gleb, ochrona powierzchni i kopalin poprzez: ochronę wierzchniej warstwy gleb, przywrócenie wartości użytkowych gleb oraz racjonalną gospodarkę rolną,
  - zmniejszenie uciążliwości hałasu poprzez: ograniczenie emisji hałasu produkcyjnego i pochodzącego od ciągów komunikacyjnych, ograniczenie emisji hałasu z innych źródeł (punktowych),
  - zachowanie i wzbogacanie walorów przyrodniczych, w tym: ochrona i renaturalizacja ekosystemów leśnych i nieleśnych, ochrona elementów przyrody ożywionej i nieożywionej, zwiększenie powierzchni biologicznie czynnych w tym zalesienia,
  - prowadzenie racjonalnej gospodarki odpadami poprzez: likwidację dzikich składowisk odpadów i utrzymanie czystości, rozwój selektywnej zbiórki odpadów, ograniczenie ilości odpadów biodegradowalnych w strumieniu odpadów komunalnych, wdrażanie systemu gospodarki odpadami niebezpiecznymi,
  - zagospodarowanie terenów antropogenicznych poprzez: tworzenie parków, terenów zielonych i miejsc wypoczynkowo - rekreacyjnych.
- Ochrona i przywracanie ładu przestrzennego:
  - utrzymanie przeznaczenia terenów wynikającego z historycznego ukształtowania się struktury osadniczej z zachowaniem „czystości” funkcji,
  - określenie odpowiednich parametrów w zakresie zagospodarowania terenów budowlanych (m.in.: powierzchnia biologicznie czynna, powierzchnia zabudowy, forma i gabaryty obiektów),
  - ochrona terenów naturalnych o niskim stopniu przekształcenia, przed przejmowaniem pod urbanizację.
- Ochrona i eksponowanie walorów krajobrazowych:
  - zagospodarowanie obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów szczególnych zgodnie z ich planami ochrony lub ustaleniami dotyczącymi ich ochrony w porozumieniu z administratorem obszaru chronionego,
  - zagospodarowanie obszarów w otoczeniu zbiornika wodnego,
  - utrzymanie i kształtowanie zieleni urządzonej,



- dążenie do zachowania równowagi ekologicznej, zwłaszcza w terenach o wzmożonej penetracji rekreacyjnej i w otoczeniu zbiornika wodnego,
- kształtowanie zabudowy zharmonizowanej z walorami krajobrazowymi.
- Ochrona przed oddziaływaniem klęsk żywiołowych:
  - wyznaczenie terenów gdzie występuje bezpośrednie ryzyko powodzi wywołane wodami zalewowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia  $p=0,5\%$  oraz  $p=1\%$  - zgodnie z ustawą Prawo wodne i wprowadzenie zasad zabudowy oraz zakazów w zagospodarowaniu,
  - konserwacja wałów przeciwpowodziowych i terenów zagrożonych podtapianiem spiętrzonymi wodami zbiornika,
  - ustalenie zasad lokalizacji obiektów budowlanych oraz zakazów, dla obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - ustalenie zasad lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie cieków i zbiorników wodnych.

## 2. Główne kierunki zmian w strukturze funkcjonalno - przestrzennej gminy

Położenie geograficzne, administracyjne i walory naturalne oraz dotychczasowe zagospodarowanie pozwalają stwierdzić, że gmina Zembrzyce pełni i pełnić będzie ważną rolę w strukturze funkcjonalno - przestrzennej powiatu suskiego.

Wykorzystane do tego zostaną atuty:

- dogodnego położenia komunikacyjnego - bezpośrednio połączenie z Suchą Beskidzką i Wadowicami (drogą krajową nr 28) oraz z Krakowem drogą wojewódzką 956,
- atrakcyjne, uzbrojone tereny dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej,
- wysokie walory środowiska naturalnego oraz sąsiedztwo sztucznego zbiornika wodnego - dla rozwoju funkcji rekreacyjnej w różnych formach.

Rozwój przestrzenny gminy będzie, więc preferować funkcje:

- 1) mieszkaniową,
- 2) turystyczno - rekreacyjną,
- 3) usług dla ludności oraz komercyjnych,
- 4) produkcyjno - usługową,
- 5) produkcji rolniczej i leśnej,

przy założeniu zrównoważonego rozwoju, podporządkowanego zasadom ochrony środowiska naturalnego.

### 2.1. Założenia wstępne

Na konieczność zmian w przestrzennej strukturze gminy wpływa szereg czynników ekonomicznych i przyrodniczych, z których przede wszystkim uwzględnić należy:

- obecność sztucznego zbiornika wodnego,
- dotychczasowy ruch budowlany i stan zabudowy,
- potrzeby zabezpieczenia terenów budowlanych wynikające z liczby wniosków złożonych przez inwestorów,
- wzrastające znaczenie zagospodarowania turystycznego i usług towarzyszących (gastrologia, miejsca noclegowe, szlaki turystyczne, ścieżki spacerowe i dydaktyczne, trasy turystyki rowerowej, miejsca widokowe itp.).

Dla osiągnięcia równowagi pomiędzy rozwojem gospodarczym, powodowanym głównie przez dynamiczny rozwój działalności gospodarczej, mieszkalnictwa i turystyki, a środowiskiem przyrodniczym, potrzebne są działania, mające na celu:

- wskazanie nowych terenów pod rozwój funkcji produkcyjno-usługowej oraz różnych form mieszkalnictwa,
- rozszerzenie oferty wypoczynkowo-turystycznej, poza miejscami aktualnie najbardziej atrakcyjnymi pod względem turystycznym, przyrodniczym i krajobrazowym,
- rozwój nowych produktów i atrakcji turystycznych, wynikających z sąsiedztwa zbiornika wodnego,
- ochronę terenów identyfikowanych jako cenne przyrodniczo.

### 2.2. Zakres zmian w strukturze funkcjonalno - przestrzennej

Studium proponuje następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej, które powinny stanowić podstawę działań samorządowych poprzez wprowadzanie odpowiednich aktów prawa miejscowego:

- Poprawa wizerunku gminy:
  - tworzenie i odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni publicznych,
  - uwzględnianie wymogów ochrony dóbr kultury, promocja i ekspozycji obiektów o wartościach kulturowych i krajobrazowych,
  - uwzględnienie potencjału gminy wynikającego z sąsiedztwa sztucznego zbiornika wodnego.

- Dążenie do zrównoważonego rozwoju gminy - wzrost terenów zainwestowanych w równowadze z wartościami środowiska naturalnego.
- Utrzymanie i ochrona funkcji mieszkaniowej w ukształtowanych zespołach zabudowy, uzupełnienie brakującej infrastruktury technicznej i dojazdów.
- Zintensyfikowanie zabudowy w terenach ekstensywnie zainwestowanych, jeżeli istnieje w nich możliwość wprowadzenia pełnego uzbrojenia technicznego i komunikacji.
- Przeznaczenie pod zabudowę produkcyjną i usługową terenów położonych wzdłuż głównych dróg - krajowej i wojewódzkiej, w strefach negatywnego oddziaływania tych dróg na środowisko. Sukcesywne przekształcanie istniejących funkcji związanych ze stałym pobytym ludzi (mieszkaniowej, usług socjalnych) oraz produkcji żywności w funkcję produkcyjno-usługową, wymagającą właściwego dostępu komunikacyjnego.
- Urządzenie terenów rekreacji i sportu, urządzeń rekreacyjnych dla dzieci, ścieżek spacerowych, itp. poprzez tworzenie centrów aktywnych form rekreacji i wypoczynku.
- Stworzenie strefy aktywności gospodarczej - miejsca potencjalnych inwestycji.

#### Główne priorytety przestrzenne zawarte w Strategii Rozwoju Gminy Zembrzyce:

- odnowa centrów wsi,
- realizacja infrastruktury drogowej, sieć wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej,
- zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza i zagospodarowanie odpadów,
- ochrona przeciwpowodziowa i przeciwosuwiskowa,
- ochrona gleby i powierzchni ziemi, ochrona różnorodności biologicznej oraz ochrona lasów, ochrona przed hałasem i promieniowaniem,
- ochrona zasobów wód powierzchniowych i zasobów wód podziemnych, poprawa ich jakości i zapobieganie zanieczyszczeniu,
- stwarzanie warunków do inwestowania na terenie gminy,
- wspieranie procesu powstawania miejsc pracy,
- wzrost potencjału ekonomicznego gospodarstw rolnych oraz przedsiębiorstw bazujących na walorach turystycznych gminy,
- stworzenie warunków do poprawy funkcjonowania i dostępności mieszkańców do opieki zdrowotnej i społecznej,
- doskonalenie bazy lokalowej i technicznej szkół oraz placówek oświatowych,
- działania w kierunku wykorzystania walorów przyrodniczych i kulturowych dla rozwoju działalności turystycznej i agroturystycznej,
- stworzenie zaplecza sportowo - rekreacyjnego na poziomie konkurującym z innymi gminami,
- realizacja infrastruktury rekreacyjnej, sportowej i turystycznej.

### **2.3. Zasady kształtowania i rozwoju struktury funkcjonalno - przestrzennej**

Przyjęte w Studium kierunki rozwoju struktury przestrzennej opierają się na wynikach analizy uwarunkowań i możliwości rozwoju uwzględniających między innymi stan istniejącego zainwestowania, warunki ekofizjograficzne, uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne, realia ekonomiczne oraz potrzeby i aspiracje mieszkańców.

W przypadku gminy Zembrzyce duże znaczenie mają zasady ochrony walorów środowiska, a także wpływ położenia znacznej części obszaru gminy na terenie Parku Krajobrazowego Beskidu Małego i jego otuliny oraz w bezpośrednim sąsiedztwie sztucznego zbiornika wodnego.

#### W związku z wymienionymi uwarunkowaniami przyjęto następujące zasady kształtowania i rozwoju struktury przestrzennej:

- Zakłada się utrzymanie i rozwój układu przestrzennego o przebiegu równoleżnikowym z zachowaniem w Zembrzycach ośrodka centralnego, obsługującego pozostałe jednostki wiejskie.
- Główna struktura osadnicza winna rozwijać się w nawiązaniu do istniejących układów przestrzennych - w formie ich rozbudowy, a nowe zespoły zabudowy mogą być projektowane

tylko w przypadkach uzasadnionych względami społecznymi z zachowaniem uwarunkowań ochrony środowiska.

- Jako „rozwojowe” w okresie perspektywicznym mogą być traktowane tylko te tereny, którym zapewnia się całoroczną dostępność komunikacyjną, możliwość korzystania z urządzeń usługowych i realne, uzasadnione ekonomicznie, warunki odprowadzania i oczyszczania ścieków. Rozwiązanie tych problemów należy uznać za obowiązek samorządu gminy.
- Obszar potencjalnego rozwoju osadnictwa powinien być ograniczony do określonej na rysunku Studium „Strefy kształtowania zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej” - obejmującej większe zespoły istniejącej i projektowanej zabudowy oraz przyległe tereny o korzystnych warunkach fizjograficznych.
- W związku z wysokimi kosztami i ograniczonymi możliwościami budowy komunalnej sieci kanalizacyjnej, w pierwszej kolejności należy zapewnić obsługę terenów stanowiących skulpiska zwartej zabudowy - położonych w sąsiedztwie istniejących projektowanych odcinków sieci magistralnych.
- Pożądaną formą zabudowy mieszkaniowej mogą być zespoły „skoncentrowanego budownictwa jednorodzinnego” lub innych form zorganizowanej działalności inwestycyjnej. W Studium nie przesądza się o lokalizacji takich zespołów, pozostawiając to do ewentualnego rozstrzygnięcia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Gminy.
- Zespoły usługowe o charakterze „ponadpodstawowym” powinny być realizowane w centrum gminy, natomiast inne nieuciążliwe obiekty usługowe i produkcyjne o charakterze lokalnym mogą być sytuowane w terenach mieszkaniowych.
- Działalność produkcyjna i produkcyjno - usługowa, szczególnie uciążliwa dla funkcji mieszkaniowej, powinna być realizowana w jednorodnych zespołach położonych poza terenami mieszkaniowymi.
- W obrębie obszarów uzbrojonych lub przewidzianych do uzbrojenia powinna obowiązywać zasada oszczędnego gospodarowania terenami. Tam, gdzie jest to możliwe, urządzenia usługowe należy koncentrować lub łączyć w formie obiektów wielofunkcyjnych. W studium określa się podstawowe kierunki i wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów, natomiast ich uściślenie zaleca się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Koncepcja rozwoju przestrzennego gminy Zembrzyce zakładając zmiany w zagospodarowaniu przestrzeni gminy, ma na celu stworzenie warunków umożliwiających osiągnięcie założonych celów rozwoju. Przyjmując za podstawę rozwoju przestrzennego gminy przytoczone powyżej zasady, w studium wyodrębniono poszczególne kategorie obszarów predysponowanych dla różnych rodzajów użytkowania. W rozdziale 3 opisano kierunki przekształceń i rozwoju przestrzennego.

### 3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

W celu ochrony i zapewnienia zrównoważonego rozwoju, którego instrumentem jest m.in. prowadzenie racjonalnej polityki przestrzennej w gminie, studium wyznacza następującą hierarchiczną strukturę urbanistyczną:

**poziom I – zespoły dzielnicowe (jednostki przestrzenne)**, które stanowią pięć istniejących obecnie w gminie sołectw: Zembrzyce, Marcówka, Tarnawa Dolna, Śleszowice i Tarnawa Górna.

**poziom II – zespoły urbanistyczne (jednostki urbanistyczne):**

- mieszkaniowe,
- usługowe,
- sportowo - rekreacyjne,
- aktywności gospodarczej,
- infrastruktury komunikacyjnej,
- infrastruktury technicznej,
- zieleni i wód powierzchniowych,
- rolnicze.

**poziom III – tereny**, stanowiące fizycznie wyznaczone w ramach zespołów urbanistycznych obszary, którym studium przypisuje odpowiednie ustalenia tekstowe, tabelaryczne i graficzne. Na rysunku studium są one oznaczane właściwymi symbolami.

„**Strefa kształtowania zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej**”, wyznaczona na rysunku studium, obejmuje główne tereny osadnicze gminy i przeznaczone do zainwestowania wraz z otoczeniem, które powinno stanowić podstawowy obszar dalszego rozwoju inwestycyjnego gminy.

#### 3.1. Zespoły urbanistyczne mieszkaniowe

W układzie przestrzennym gminy rozwój zabudowy mieszkaniowej będzie następował poprzez:

- uzupełnianie zabudowy (dogęszczanie) w istniejących zespołach zabudowy, posiadających pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, wymagających ewentualnie rozbudowy sieci wewnętrznej,
- realizację zabudowy w zespołach rozwijających się, wymagających budowy dróg i uzbrojenia technicznego,
- restrukturyzację istniejącej zabudowy zdekapitalizowanej, w złym stanie technicznym lub nie spełniającej wymogów prawa budowlanego,
- rozwój funkcji rekreacyjnej (zabudowa letniskowa) związanej z sąsiedztwem zbiornika wodnego i położeniem w atrakcyjnym przyrodniczo terenie.

W ramach zespołów urbanistycznych mieszkaniowych na obszarze Gminy Zembrzyce wyróżniamy:

- MN** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- M1** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej.
- M2** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, zabudowy rekreacyjnej w formie wyodrębnionych terenów wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- M/g** - Dodatkowe oznaczenie terenów mieszkaniowych dla obszarów położonych w terenach osuwiskowych.
- M/x** - Dodatkowe oznaczenie terenów mieszkaniowych dla obszarów położonych w terenach czynnych osuwisk.
- MU** - Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej.
- ML** - Tereny zabudowy rekreacyjnej (letniskowej).

### 3.1.1. MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Obejmują istniejące i projektowane wydzielone tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla terenów ustala się następujące kierunki zabudowy oraz kształtowania układu urbanistycznego:

- w zakresie funkcji, rodzaju zabudowy oraz kształtowania układu urbanistycznego:
  - preferuje się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
  - w terenach położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 956 należy przewidzieć lokalne układy komunikacyjne połączone do drogi wojewódzkiej istniejącymi zjazdami; działki przeznaczane do zainwestowania powinny mieć wielkość umożliwiającą lokalizację obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi poza strefą uciążliwości ruchu drogowego,
  - jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się: urządzenia sportu i rekreacji dla potrzeb społeczności lokalnej, przestrzenie publiczne - zieleni urządzona, place zabaw itp., urządzenia związane z komunikacją, dojściem i dojazdami, infrastrukturę techniczną, lokalizację garaży, budynków gospodarczych wolnostojących lub wbudowanych, obiektów małej architektury, usługi publiczne i usługi komercyjne nieuciążliwe wbudowane lub wolnostojące oraz działalność gospodarczą o charakterze usługowym, nie powodującą uciążliwości dla otoczenia,
  - dopuszcza się zmianę funkcji obiektów zgodnie z przeznaczeniem preferowanym i dopuszczonym,
  - porządkowanie układów przestrzennych poprzez racjonalne ukształtowanie sieci dróg i regulację układów własnościowych,
  - zapewnienie docelowo pełnej obsługi poprzez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - zagospodarowanie terenu uwzględniać musi zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla niemieszkalnego przeznaczenia,
  - ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zasad kształtowania terenów zielonych, w tym istniejących zadrzewień oraz zieleni o charakterze izolacyjno - osłonowym na terenach położonych w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej,
  - zachowanie obudowy biologicznej cieków,
  - w przypadku położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, uszczegółowienie zasięgu terenów położonych w w/w obszarze nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych;
- w zakresie standardów urbanistycznych:
 

zapewnienie odpowiedniej intensywności zabudowy poprzez wprowadzenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego standardów urbanistycznych dla nowo realizowanej i przekształcanej zabudowy określających, co najmniej:

➤ maksymalna wysokość budynków:	- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do 10,5 metra, - dla budynków mieszkalno - usługowych, usługowych i produkcyjnych - do 12 metrów,
➤ geometria dachów:	- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych - dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym nachyleniu głównych połaci 35° - 50°, - dla budynków usługowych na działkach mieszkaniowych - forma dachu jak dla budynków mieszkalnych, - dla budynków usługowych na działkach wydzielonych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci 25° - 45°,
➤ maksymalna zabudowa działki:	- 30% działki budowlanej,,
➤ minimalna powierzchnia działki:	- 800 m <sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - 600 m <sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, - 1200 m <sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, - nie ustala się dla zabudowy usługowej, na działkach wydzielonych,



➤ minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- 45% działki budowlanej;

- pozostałe ustalenia, w tym ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji oraz w zakresie ochrony wartości kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych, zawarto w rozdziałach 4 - 7.

### 3.1.2. M1 – M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej

Obejmują istniejące i projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej. Dla terenów ustala się następujące kierunki zabudowy oraz kształtowania układu urbanistycznego:

- w zakresie funkcji, rodzaju zabudowy oraz kształtowania układu urbanistycznego:
  - preferuje się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, zabudowy zagrodowej oraz rekreacyjnej,
  - w terenach oznaczonych symbolem M2 dopuszcza się zabudowę rekreacyjną w formie wyodrębnionych terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
  - w terenach oznaczonych symbolem M1 położonych wzdłuż drogi krajowej nr 28 należy przewidzieć lokalne układy komunikacyjne podłączone do drogi krajowej istniejącymi zjazdami, działki przeznaczane do zainwestowania powinny mieć wielkość umożliwiającą lokalizację obiektów budowlanych w odległości 25 m od krawędzi jezdni,
  - w terenach oznaczonych symbolem M1 położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 956 należy przewidzieć lokalne układy komunikacyjne podłączone do drogi wojewódzkiej istniejącymi zjazdami; działki przeznaczane do zainwestowania powinny mieć wielkość umożliwiającą lokalizację obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi poza strefą uciążliwości ruchu drogowego,
  - jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się: obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, urządzenia sportu i rekreacji dla potrzeb społeczności lokalnej, przestrzenie publiczne - zieleń urządzone, place zabaw itp., urządzenia związane z komunikacją, dojściem i dojazdami, infrastrukturę techniczną, lokalizację garaży, budynków gospodarczych wolnostojących lub wbudowanych, obiektów małej architektury, usługi publiczne i usługi komercyjne wbudowane lub wolnostojące oraz działalność gospodarczą o charakterze produkcyjnym i usługowym, nie powodującą uciążliwości dla otoczenia,
  - dopuszcza się zmianę funkcji obiektów zgodnie z przeznaczeniem preferowanym i dopuszczonym,
  - zachowanie zabytkowego charakteru obiektów wpisanych do ewidencji zabytków i ich otoczenia,
  - porządkowanie układów przestrzennych poprzez racjonalne ukształtowanie sieci dróg i regulację układów własnościowych,
  - zapewnienie docelowo pełnej obsługi poprzez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - zagospodarowanie terenu uwzględniać musi zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla niemieszkalnego przeznaczenia,
  - w terenach położonych poza gminnym systemem kanalizacyjnym dopuszcza się utrzymanie i budowę szczelnych zbiorników z odwozem ścieków do oczyszczalni gminnej,
  - ustalenie w m.p.z.p. zasad kształtowania terenów zielonych, w tym istniejących zadrzewień oraz zieleni o charakterze izolacyjno - osłonowym na terenach położonych w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej,
  - zachowanie obudowy biologicznej cieków,
  - w przypadku położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, uszczegółowienie zasięgu terenów położonych w w/w obszarze nastąpi na etapie sporządzania m.p.z.p.;
- w zakresie standardów urbanistycznych:
  - zapewnienie odpowiedniej intensywności zabudowy poprzez wprowadzenie w m.p.z.p. standardów urbanistycznych dla nowo realizowanej i przekształcanej zabudowy określających, co najmniej:

➤ maksymalna wysokość budynków:	- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do 10,5 metra, - dla budynków mieszkalno - usługowych, usługowych i produkcyjnych - do 12 metrów, - dla budynków gospodarczych i rekreacyjnych - do 8 metrów,
➤ geometria dachów:	- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i rekreacyjnych - dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym nachyleniu głównych połaci 35 <sup>0</sup> - 50 <sup>0</sup> , - dla budynków usługowych, produkcyjnych i działalności gospodarczej na działkach mieszkaniowych - forma dachu jak dla budynków mieszkalnych, - dla budynków usługowych, produkcyjnych i działalności gospodarczej na działkach wydzielonych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci 25 <sup>0</sup> - 45 <sup>0</sup> , w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dachy jednospadowe,
➤ maksymalna zabudowa działki:	- 30% działki budowlanej na terenach M1, - 25% działki budowlanej na terenach M2,
➤ minimalna powierzchnia działki:	- 800 m <sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej, - 600 m <sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, - 1500 m <sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej, - 1200 m <sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, - nie ustala się dla zabudowy usługowej, produkcyjnej i działalności gospodarczej na działkach wydzielonych,
➤ minimalna powierzchnia biologicznie czynna:	- 45% działki budowlanej na terenach M1, - 40% działki budowlanej na terenach M2;

- pozostałe ustalenia, w tym ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji oraz w zakresie ochrony wartości kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych, zawarto w rozdziałach 4 - 7.

#### **M/g - dodatkowe oznaczenie terenów mieszkaniowych dla obszarów położonych w terenach osuwiskowych.**

Obejmują tereny w granicach zespołów urbanistycznych M1 i M2 dodatkowo oznaczone na rysunku studium, położone w obszarach narażonych na wystąpienie ruchów osuwiskowych (poza czynnymi osuwiskami). Dla terenów ustala się dodatkowo:

- w zakresie funkcji, rodzaju zabudowy oraz kształtowania układu urbanistycznego:
  - przy wznoszeniu nowych obiektów budowlanych oraz rozbudowie obiektów istniejących, na etapie projektu budowlanego uwzględnić należy możliwość wystąpienia niekorzystnych zjawisk geologicznych i zdecydować o ewentualnej konieczności wykonania odpowiedniej dokumentacji geologicznej;
- pozostałe ustalenia jak dla zespołów urbanistycznych M1 i M2.

#### **M/x - dodatkowe oznaczenie terenów mieszkaniowych dla obszarów położonych w terenach czynnych osuwisk.**

Obejmują tereny w granicach zespołów urbanistycznych M1 i M2 dodatkowo oznaczone na rysunku studium, położone w terenach czynnych osuwisk. Dla terenów ustala się dodatkowo:

- w zakresie funkcji, rodzaju zabudowy oraz kształtowania układu urbanistycznego:
  - utrzymuje się istniejącą zabudowę bez możliwości jej rozbudowy,
  - obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy;
- pozostałe ustalenia jak dla zespołów urbanistycznych M1 i M2.

### 3.1.3. MU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej

Obejmują istniejące i projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej i zagrodowej położone w centrum wsi Zembrzyce. Dla terenów ustala się następujące kierunki zabudowy oraz kształtowania układu urbanistycznego:

- w zakresie funkcji, rodzaju zabudowy oraz kształtowania układu urbanistycznego:
  - preferuje się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym oraz zabudowy zagrodowej oraz usług publicznych i innych usług nieuciążliwych oraz działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym i usługowym, nie powodującej uciążliwości dla otoczenia (w tym także w obiektach specjalnie do tego dostosowanych),
  - w terenach położonych wzdłuż ciągów komunikacyjnych dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną i mieszkaniowo - usługową, jako uzupełnienie istniejących pierzei ulic,
  - dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych wolnostojących bądź wbudowanych w zabudowę mieszkaniową,
  - jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się: obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, urządzenia sportu i rekreacji dla potrzeb społeczności lokalnej, przestrzenie publiczne - zieleń urządzona, place zabaw itp., urządzenia związane z komunikacją, dojściem i dojazdami, infrastrukturę techniczną, lokalizację garaży, budynków gospodarczych wolnostojących lub wbudowanych, obiektów małej architektury,
  - wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych (zasady dopuszczenia funkcji produkcyjnych jako funkcji uzupełniającej do ustalenia w m.p.z.p),
  - dopuszcza się zmianę funkcji obiektów zgodnie z przeznaczeniem preferowanym i dopuszczonym,
  - zachowanie zabytkowego charakteru obiektów wpisanych do ewidencji zabytków i ich otoczenia,
  - porządkowanie układów przestrzennych poprzez racjonalne ukształtowanie sieci dróg i regulację układów własnościowych,
  - zapewnienie docelowo pełnej obsługi poprzez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - zagospodarowanie terenu uwzględniać musi zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla niemieszkalnego przeznaczenia,
  - ustalenie w m.p.z.p. zasad kształtowania terenów zielonych, w tym istniejących zadrzewień oraz przestrzeni publicznych,
  - zachowanie obudowy biologicznej cieków,
  - w przypadku położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a jednocześnie chronione projektowanym obwałowaniem wsi Zembrzyce obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, uszczegółowienie zasięgu terenów położonych w w/w obszarze nastąpi na etapie sporządzania m.p.z.p.;
- w zakresie standardów urbanistycznych:
 

zapewnienie odpowiedniej intensywności zabudowy poprzez wprowadzenie w m.p.z.p. standardów urbanistycznych dla nowo realizowanej i przekształcanej zabudowy określających, co najmniej:

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ maksymalna wysokość budynków:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do 10,5 metra,</li> <li>- dla budynków mieszkalno - usługowych, usługowych i produkcyjnych - do 12 metrów,</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ geometria dachów:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych - dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym nachyleniu głównych połaci 35° - 50°,</li> <li>- dla budynków usługowych, produkcyjnych i działalności gospodarczej na działkach mieszkaniowych - forma dachu jak dla budynków mieszkalnych,</li> <li>- dla budynków usługowych, produkcyjnych i działalności gospodarczej na działkach wydzielonych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci 25° - 45°, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dachy jednospadowe,</li> </ul>

➤ maksymalna zabudowa działki:	- 50% działki budowlanej: - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w pierzejach ulic powierzchnia zabudowy dostosowana do sąsiednich działek,
➤ minimalna powierzchnia działki:	- 800 m <sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - 600 m <sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, - 1500 m <sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej, - 1200 m <sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, - nie ustala się dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w pierzejach ulic, zabudowy usługowej, produkcyjnej i działalności gospodarczej na działkach wydzielonych,
➤ minimalna powierzchnia biologicznie czynna:	- 30% działki budowlanej,

- pozostałe ustalenia, w tym ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji oraz w zakresie ochrony wartości kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych, zawarto w rozdziałach 4 - 7.

### 3.1.4. ML - tereny zabudowy rekreacyjnej (letniskowej)

Obejmują istniejące i projektowane wydzielone tereny zabudowy rekreacyjnej. Dla terenów ustala się następujące kierunki zabudowy oraz kształtowania układu urbanistycznego:

- w zakresie funkcji, rodzaju zabudowy oraz kształtowania układu urbanistycznego:
  - preferuje się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej w układzie wolnostojącym,
  - jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się: urządzenia sportu i rekreacji dla potrzeb społeczności lokalnej, przestrzenie publiczne - zieleń urządzona, place zabaw itp., urządzenia związane z komunikacją, dojściem i dojazdami, infrastrukturę techniczną, lokalizację garaży, budynków gospodarczych wolnostojących lub wbudowanych, obiektów małej architektury,
  - dopuszcza się zmianę funkcji obiektów zgodnie z przeznaczeniem preferowanym i dopuszczonym,
  - zachowanie zabytkowego charakteru obiektów wpisanych do ewidencji zabytków i ich otoczenia,
  - porządkowanie układów przestrzennych poprzez racjonalne ukształtowanie sieci dróg i regulację układów własnościowych,
  - zapewnienie docelowo pełnej obsługi poprzez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - dopuszcza się utrzymanie i budowę szczelnych zbiorników z odwozem ścieków do oczyszczalni gminnej,
  - ustalenie w m.p.z.p. zasad kształtowania terenów zielonych, w tym istniejących zadrzewień,
  - zachowanie obudowy biologicznej cieków;
- w zakresie standardów urbanistycznych:
  - zapewnienie odpowiedniej intensywności zabudowy poprzez wprowadzenie w m.p.z.p. standardów urbanistycznych dla nowo realizowanej i przekształcanej zabudowy określających, co najmniej:

➤ maksymalna wysokość budynków:	- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do 10,5 metra, - dla budynków gospodarczych i rekreacyjnych - do 8 metrów,
➤ geometria dachów:	- dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym nachyleniu głównych połaci 35 <sup>o</sup> - 50 <sup>o</sup> ,
➤ maksymalna zabudowa działki:	- 25% działki budowlanej,
➤ minimalna powierzchnia działki:	- 800 m <sup>2</sup> ,
➤ minimalna powierzchnia biologicznie czynna:	- 60% działki budowlanej;



- pozostałe ustalenia, w tym ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji oraz w zakresie ochrony wartości kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych, zawarto w rozdziałach 4 - 7.

### 3.2. Zespoły urbanistyczne usługowe

Należy utrzymywać i rozwijać gminne centrum administracyjno - usługowe w Zembrzycach, ze szczególnym uwzględnieniem łatwości dostępu podstawowych usług dla ludności.

Centrum to powinno stanowić teren inwestycyjny dla nowych struktur centrotwórczych, takich, jak koncentracja obiektów usługowych: handlowo - gastronomicznych, administracyjnych, bankowych, telekomunikacji, zdrowia, kultury itp. Obiekty te winny posiadać wysokie walory użytkowe i estetyczne, przy zachowaniu skali w stosunku do obiektów historycznych.

Centra wiejskie pozostałych wsi powinny preferować rozwój usług podstawowych, związanych z zaspokojeniem lokalnych potrzeb mieszkańców i turystów.

W procesie przekształceń należy dążyć do poprawy estetyki obiektów oraz do eliminacji barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych. Nie wyznacza się terenów pod lokalizację dużych obiektów handlowych o pow. powyżej 2000m<sup>2</sup>. Ewentualna lokalizacja obiektów handlowych o pow. powyżej 400m<sup>2</sup> uzależniona jest od woli władz samorządowych.

Ze względu na charakter turystyczno-wypoczynkowy związany z walorami przyrodniczymi gminy oraz położeniem w sąsiedztwie zbiornika wodnego struktura funkcjonalna powinna zapewniać: zwiększenie terenów usług w gastronomii i handlu z polepszeniem ich standardów, zapewnieniem odpowiedniej ilości miejsc parkingowych.

W ramach zespołów urbanistycznych usługowych na obszarze Gminy Zembrzyce wyróżniono:

- UP** - Tereny usług publicznych.
- U** - Tereny usług.
- UK** - Usługi kultu religijnego.
- UL** - Usługi administracji leśnej.

#### 3.2.1. UP - tereny usług publicznych

Obejmują tereny przewidziane dla intensyfikacji przedsięwzięć publicznych. Dla terenów ustala się następujące kierunki zabudowy oraz kształtowania układu urbanistycznego:

- w zakresie funkcji, rodzaju zabudowy oraz kształtowania układu urbanistycznego:
  - preferuje się lokalizację usług z zakresu: oświaty, nauki, szkolnictwa, kultury, opieki społecznej i socjalnej, opieki zdrowotnej i administracji, bankowości, usług poczty i telekomunikacji, bezpieczeństwa publicznego i przeciwpożarowego itp.,
  - jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się: urządzenia sportu i rekreacji dla potrzeb społeczności lokalnej, przestrzenie publiczne - zieleń urządzone, place zabaw itp., urządzenia związane z komunikacją, dojściem i dojazdami, infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury,
  - wprowadzenie w m.p.z.p. regulacji pozwalających na realizację obiektów usług publicznych oraz wykształcenie przy nich przestrzeni publicznych,
  - zwiększenie atrakcyjności obszarów poprzez dopuszczenie do lokalizacji usług towarzyszących o charakterze komercyjnym,
  - dopuszcza się zmianę funkcji obiektów zgodnie z przeznaczeniem preferowanym i dopuszczonym,
  - zapewnienie docelowo pełnej obsługi poprzez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - szczególna dbałość o ład i kompozycję przestrzenną, poprzez ustalenie w m.p.z.p. regulacji dotyczących kształtowania zabudowy, linii zabudowy, zasad lokalizacji małej architektury,
  - zachowanie zabytkowego charakteru obiektów wpisanych do ewidencji zabytków i ich otoczenia,
  - zagospodarowanie terenu uwzględniać musi zabezpieczenie prawidłowej obsługi komunikacyjnej, w szczególności zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych,
  - dopuszcza się wprowadzenie indywidualnych zasad kształtowania zabudowy,

- ustalenie w m.p.z.p. zasad kształtowania terenów zielonych, w tym istniejących zadrzewień oraz przestrzeni publicznych,
  - zachowanie obudowy biologicznej cieków,
  - w przypadku położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, uszczegółowienie zasięgu terenów położonych w w/w obszarze nastąpi na etapie sporządzania m.p.z.p.;
- w zakresie standardów urbanistycznych:  
zapewnienie odpowiedniej intensywności zabudowy poprzez wprowadzenie w m.p.z.p. standardów urbanistycznych dla nowo realizowanej i przekształcanej zabudowy określających, co najmniej:

➤ maksymalna wysokość budynków:	- do 12 metrów, - dopuszcza się odstępstwa w przypadku obiektów mogących stanowić lokalne dominanty przy zastosowaniu rozwiązań o wysokich walorach estetycznych,
➤ geometria dachów:	- dachy jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci, co najmniej 25°, - w przypadkach uzasadnionych warunkami lokalnymi i techniczno-konstrukcyjnymi - nie ogranicza się formy dachu,
➤ maksymalna zabudowa działki:	- 40% działki budowlanej,
➤ minimalna powierzchnia działki:	- minimalna wielkość działek przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych do ustalenia w m.p.z.p.,
➤ minimalna powierzchnia biologicznie czynna:	- 40% działki budowlanej;

- pozostałe ustalenia, w tym ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji oraz w zakresie ochrony wartości kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych, zawarto w rozdziałach 4 - 7.

### 3.2.2. U - tereny usług

Obejmują istniejące i projektowane tereny zabudowy usługowej. Dla terenów ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- w zakresie funkcji, rodzaju zabudowy oraz kształtowania układu urbanistycznego:
  - preferuje się lokalizację obiektów usługowych z zakresu handlu, gastronomii i innych usług,
  - jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się: usługi publiczne, przestrzenie publiczne - zieleń urządzona, place zabaw itp., urządzenia związane z komunikacją, dojściem i dojazdami, infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury,
  - dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej w obiektach usługowych,
  - dopuszcza się zmianę funkcji obiektów zgodnie z przeznaczeniem preferowanym i dopuszczonym,
  - zapewnienie docelowo pełnej obsługi poprzez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - zachowanie zabytkowego charakteru obiektów wpisanych do ewidencji zabytków i ich otoczenia,
  - szczególna dbałość o ład i kompozycję przestrzenną, poprzez ustalenie w m.p.z.p. regulacji dotyczących kształtowania zabudowy, linii zabudowy, zasad lokalizacji małej architektury,
  - zagospodarowanie terenu uwzględniać musi zabezpieczenie prawidłowej obsługi komunikacyjnej, w szczególności zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych,
  - ustalenie w m.p.z.p. zasad kształtowania terenów zielonych, w tym istniejących zadrzewień oraz przestrzeni publicznych,
  - zachowanie obudowy biologicznej cieków,
  - w przypadku położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, uszczegółowienie zasięgu terenów położonych w w/w obszarze nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych;



- w zakresie standardów urbanistycznych: zapewnienie odpowiedniej intensywności zabudowy poprzez wprowadzenie w m.p.z.p. standardów urbanistycznych dla nowo realizowanej i przekształcanej zabudowy określających, co najmniej:

➤ maksymalna wysokość budynków:	- do 12 metrów, - dopuszcza się odstępstwa w przypadku obiektów mogących stanowić lokalne dominanty przy zastosowaniu rozwiązań o wysokich walorach estetycznych,
➤ geometria dachów:	- dachy jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci, co najmniej 25°, - w przypadkach uzasadnionych warunkami lokalnymi i techniczno-konstrukcyjnymi - nie ogranicza się formy dachu,
➤ maksymalna zabudowa działki:	- 50% działki budowlanej,
➤ minimalna powierzchnia działki:	- minimalna wielkość działek przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych do ustalenia w m.p.z.p.,
➤ minimalna powierzchnia biologicznie czynna:	- 30% działki budowlanej,

- pozostałe ustalenia, w tym ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji oraz w zakresie ochrony wartości kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych, zawarto w rozdziałach 4 - 7.

### 3.2.3. UK - usługi kultu religijnego

Obejmują tereny istniejących kościołów i ich bezpośredniego otoczenia. Dla terenów ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- w zakresie funkcji, rodzaju zabudowy oraz kształtowania układu urbanistycznego:
  - zachowanie obiektów kultu religijnego,
  - jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się: obiekty administracji kościelnej, urządzenia związane z komunikacją, dojściem i dojazdami, infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury,
  - dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych z zakresu handlu, gastronomii i innych usług,
  - zachowanie zabytkowego charakteru obiektów wpisanych do ewidencji zabytków i ich otoczenia,
  - obowiązuje szczególna dbałość o ład i kompozycję przestrzenną,
  - obowiązuje ustalenie w m.p.z.p. regulacji dotyczących kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy, linii zabudowy, zasad lokalizacji małej architektury, terenów zieleni urządzonej,
  - zagospodarowanie terenu uwzględniać musi zabezpieczenie prawidłowej obsługi komunikacyjnej, w szczególności zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych,
  - zapewnienie docelowo pełnej obsługi poprzez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - w przypadku położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, uszczegółowienie zasięgu terenów położonych w w/w obszarze nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych;
- w zakresie standardów urbanistycznych:
  - zapewnienie odpowiedniej intensywności zabudowy poprzez wprowadzenie w m.p.z.p. standardów urbanistycznych dla nowo realizowanej i przekształcanej zabudowy towarzyszącej obiektom sakralnym, określających, co najmniej:
    - powierzchnię zabudowy do powierzchni części budowlanej działki,
    - procent powierzchni terenu biologicznie czynnego.
 Powyższe wskaźniki powinny zostać określone indywidualnie dla każdego zespołu. Dla obiektów sakralnych dopuszcza się indywidualną formę kształtowania zabudowy;
- pozostałe ustalenia, w tym ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji oraz w zakresie ochrony wartości kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych, zawarto w rozdziałach 4 - 7.

### 3.2.4. UL - usługi administracji leśnej

Obejmują teren istniejącej leśniczówki. Dla terenów ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- w zakresie funkcji, rodzaju zabudowy oraz kształtowania układu urbanistycznego:
  - zachowanie obiektów obsługi leśnictwa,
  - jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się: funkcje usługowe nie kolidujące z funkcją podstawową, urządzenia związane z komunikacją, dojściem i dojazdami, infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury,
  - obowiązuje szczególna dbałość o ład i kompozycję przestrzenną,
  - obowiązuje ustalenie w m.p.z.p. regulacji dotyczących kształtowania zabudowy, gabarytów zabudowy, linii zabudowy, zasad lokalizacji małej architektury, terenów zieleni urządzonej,
  - zapewnienie docelowo pełnej obsługi poprzez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - w przypadku położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, uszczegółowienie zasięgu terenów położonych w w/w obszarze nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych;
- w zakresie standardów urbanistycznych:

zapewnienie odpowiedniej intensywności zabudowy poprzez wprowadzenie w m.p.z.p. standardów urbanistycznych dla nowo realizowanej i przekształcanej zabudowy określających, co najmniej:

  - powierzchnię zabudowy do powierzchni części budowlanej działki,
  - procent powierzchni terenu biologicznie czynnego.

Powyższe wskaźniki powinny zostać określone indywidualnie, na etapie sporządzania m.p.z.p.;
- pozostałe ustalenia, w tym ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji oraz w zakresie ochrony wartości kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych, zawarto w rozdziałach 4 - 7.

### 3.3. Zespoły urbanistyczne sportowo-rekreacyjne i turystyczno - wypoczynkowe

Ze względu na uwarunkowania terenu gminy posiadającej wysokie walory, jak również ze względów ekologicznych i ekonomicznych, funkcja turystyczna powinna być preferowana jako jedna z wiodących funkcji gminy.

Należy dążyć do umocnienia pozycji atrakcyjnego ośrodka turystycznego, utworzenia silnego centrum obsługi ruchu turystycznego, wykorzystując korzystne połączenia komunikacyjne i położenie na szlakach turystycznych i krajoznawczych przez atrakcyjne tereny wzdłuż rzeki Skawy i zbiornika wodnego „Świnna Poręba” oraz Beskidu Małego i Makowskiego.

Dla poprawy atrakcyjności gminy niezbędne jest stworzenie atrakcyjnego zaplecza usługowego, oraz wprowadzenie nowych ofert i usług sportowo - rekreacyjnych, uwzględniających zmieniający się styl życia oraz modę na elitarne dyscypliny sportu i rekreacji. Walory naturalne gminy oraz położenie w sąsiedztwie wyspecjalizowanych terenów nie sprzyja rozwojowi kwalifikowanego narciarstwa zjazdowego. Zatrzymaniu na terenie gminy części użytkowników ruchu turystycznego służyć również może szeroka oferta atrakcji ogólnodostępnych, takich jak rozwinięta sieć tras turystycznych pieszych, rowerowych i konnych oraz narciarstwa turystycznego. Ze względu na położenie w końcowym odcinku zbiornika wodnego, związek pośredni głównie poprzez bazę noclegową, która powinna uwzględniać potrzeby turystów o różnym stopniu zamożności oraz fakt nierównomiernego wykorzystania miejsc noclegowych w ciągu roku. Poza bazą noclegową w obiektach wypoczynkowych zasadniczą rolę odbywać powinny miejsca wypoczynku w gospodarstwach agroturystycznych i obiektach rekreacji indywidualnej. Atrakcyjność gminy powinna zostać również poważnie wzmocniona szeroką ofertą usług gastronomicznych i handlowych w centrach usługowych - gminnym, wiejskich i przy głównych drogach.

W ramach zespołów urbanistycznych usługowych na obszarze Gminy Zembrzyce wyróżniono:

- US** - Tereny sportu i rekreacji.
- US/g** - Dodatkowe oznaczenie terenów sportu i rekreacji dla obszarów położonych w terenach osuwiskowych.
- US/Zs** - *Dodatkowe oznaczenie terenów sportu i rekreacji dla obszarów położonych w terenach zalądowań.<sup>7/</sup>*
- UT1** - Tereny usług turystyki.
- UT2** - Tereny usług wypoczynku i rekreacji.
- UT/g** - Dodatkowe oznaczenie terenów wypoczynku i rekreacji dla obszarów położonych w terenach osuwiskowych.
- USn** - Tereny rekreacji i sportów zimowych.

### 3.3.1. US - tereny sportu i rekreacji

Obejmują tereny istniejących i projektowanych obiektów i urządzeń sportowych. Dla terenów ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- w zakresie funkcji, rodzaju zabudowy oraz kształtowania układu urbanistycznego:
  - preferuje się lokalizację obiektów i urządzeń sportowych, boisk sportowych, obiektów towarzyszących, takich jak: szatnie, obiekty sanitarne i socjalne,
  - jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się: obiekty handlu, gastronomii oraz innych związanych z realizacją imprez masowych, miejsca hotelowe, *za wyjątkiem terenów US/Zs oraz* <sup>8/</sup> urządzenia związane z komunikacją, dojściem i dojazdami, infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury,
  - obowiązuje szczególna dbałość o ład i kompozycję przestrzenną,
  - obowiązuje ustalenie w m.p.z.p. regulacji dotyczących kształtowania zabudowy, linii zabudowy, zasad lokalizacji małej architektury, terenów zieleni urządzonej,
  - zagospodarowanie terenu uwzględniać musi zabezpieczenie prawidłowej obsługi komunikacyjnej, w szczególności zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych,
  - zapewnienie docelowo pełnej obsługi poprzez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - zachowanie obudowy biologicznej cieków,
  - w przypadku położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, uszczegółowienie zasięgu terenów położonych w w/w obszarze nastąpi na etapie sporządzania m.p.z.p.;
- w zakresie standardów urbanistycznych:
  - zapewnienie odpowiedniej intensywności zabudowy poprzez wprowadzenie w m.p.z.p. indywidualnych standardów urbanistycznych dla nowo realizowanej i przekształcanej zabudowy, co najmniej:
    - gabarytów i formy obiektów,
    - wielkości powierzchni zabudowy,
    - procentowego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- pozostałe ustalenia, w tym ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji oraz w zakresie ochrony wartości kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych, zawarto w rozdziałach 4 - 7.

### **US/g - dodatkowe oznaczenie terenów sportu i rekreacji dla obszarów położonych w terenach osuwiskowych**

Obejmują tereny w granicach zespołów urbanistycznych US, dodatkowo oznaczone na rysunku studium, położone w obszarach narażonych na wystąpienie ruchów osuwiskowych (poza czynnymi osuwiskami). Dla terenów ustala się dodatkowo:

- w zakresie funkcji, rodzaju zabudowy oraz kształtowania układu urbanistycznego:
  - przy wznoszeniu nowych obiektów budowlanych oraz rozbudowie obiektów istniejących,

<sup>7/</sup> W brzmieniu ustalonym Uchwałą Rady Gminy Zembrzyce Nr VIII/64/15 z dnia 18 września 2015r.

<sup>8/</sup> W brzmieniu ustalonym Uchwałą Rady Gminy Zembrzyce Nr VIII/64/15 z dnia 18 września 2015r.

na etapie projektu budowlanego uwzględnić należy możliwość wystąpienia niekorzystnych zjawisk geologicznych i zdecydować o ewentualnej konieczności wykonania odpowiedniej dokumentacji geologicznej;

- pozostałe ustalenia jak dla zespołów urbanistycznych US.

#### **US/Zs - dodatkowe oznaczenie terenów sportu i rekreacji dla obszarów położonych w terenach załadowań.**

Obejmują tereny w granicach zespołów urbanistycznych US, dodatkowo oznaczone na rysunku studium, położone w terenach przewidywanych do realizacji zasypów i załadowań związanych z budową zbiornika wodnego Świnna Poręba. Realizacja rekreacyjno - sportowego zagospodarowania terenów możliwa jest pod ustaleniu przez Dyrektora RZGW granicy obszaru ochronnego zbiornika Świnna Poręba oraz uwzględnieniu obowiązujących w ww. obszarze nakazów, zakazów i ograniczeń.

Dla terenów tych, po spełnieniu w.w. warunków ustala się dodatkowo:

- w zakresie funkcji, rodzaju zabudowy oraz kształtowania układu urbanistycznego:
  - dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z rekreacją i sportem wraz z towarzyszącym ogólnodostępnym obiektem administracyjno - sanitarnym, obiektami małej architektury, urządzonymi miejscami piknikowymi z altanami i zadaszeniami;
  - w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się urządzenia związane z komunikacją: dojściem i dojazdem oraz miejscami parkingowymi;
  - obowiązuje szczególna dbałość o ład i kompozycję przestrzenną;
  - obowiązuje ustalenie w m.p.z.p. regulacji dotyczących kształtowania zabudowy, linii zabudowy, zasad lokalizacji małej architektury;
  - zagospodarowanie terenu uwzględniać musi zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych;
  - zapewnienie docelowo pełnej obsługi poprzez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- w zakresie standardów urbanistycznych, zapewnienie odpowiedniej intensywności zabudowy poprzez wprowadzenie w m.p.z.p. indywidualnych standardów urbanistycznych dla nowo realizowanej i przekształcanej zabudowy, co najmniej:
  - gabarytów i formy obiektów,
  - wielkości powierzchni zabudowy,
  - procentowego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- pozostałe ustalenia, w tym ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji oraz w zakresie ochrony wartości kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych, zawarto w rozdziałach 4 - 7.<sup>9/</sup>

#### **3.3.2. UT1 – UT2 - tereny usług turystyki, wypoczynku i rekreacji**

Obejmują tereny istniejących i projektowanych obiektów i urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem oraz rekreacją. Dla terenów ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- w zakresie funkcji, rodzaju zabudowy oraz kształtowania układu urbanistycznego:
  - preferuje się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z turystyką i rekreacją, pól namiotowych, campingów, boisk sportowych wraz z obiektami towarzyszącymi takimi jak: szatnie, obiekty sanitarne,
  - w terenach oznaczonych symbolem UT1 dopuszcza się lokalizację obiektów zbiorowego zamieszkania (hotele, domy wypoczynkowe),
  - jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się: urządzenia związane z komunikacją, dojściem i dojazdami, infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury,
  - obowiązuje dbałość o ład przestrzenny oraz formę architektoniczną,
  - obowiązuje ustalenie w m.p.z.p. regulacji dotyczących kształtowania zabudowy, linii zabudowy, zasad lokalizacji małej architektury, terenów zieleni urządzonej,

<sup>9/</sup> W brzmieniu ustalonym Uchwałą Rady Gminy Zembrzyce Nr VIII/64/15 z dnia 18 września 2015r.



- zagospodarowanie terenu uwzględniać musi zabezpieczenie prawidłowej obsługi komunikacyjnej, w szczególności zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych,
- zachowanie obudowy biologicznej cieków,
- w przypadku położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, uszczegółowienie zasięgu terenów położonych w w/w obszarze nastąpi na etapie sporządzania m.p.z.p.;
- w zakresie standardów urbanistycznych:  
zapewnienie odpowiedniej intensywności zabudowy poprzez wprowadzenie w m.p.z.p. indywidualnych standardów urbanistycznych dla nowo realizowanej i przekształcaniej zabudowy, co najmniej:
  - gabarytów i formy obiektów,
  - wielkości powierzchni zabudowy,
  - procentowego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- pozostałe ustalenia, w tym ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji oraz w zakresie ochrony wartości kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych, zawarto w rozdziałach 4 - 7.

### **UT/g - dodatkowe oznaczenie terenów wypoczynku i rekreacji dla obszarów położonych w terenach osuwiskowych**

Obejmują tereny w granicach zespołów urbanistycznych UT, dodatkowo oznaczone na rysunku studium, położone w obszarach narażonych na wystąpienie ruchów osuwiskowych (poza czynnymi osuwiskami). Dla terenów ustala się dodatkowo:

- w zakresie funkcji, rodzaju zabudowy oraz kształtowania układu urbanistycznego:
  - przy wznoszeniu nowych obiektów budowlanych oraz rozbudowie obiektów istniejących, na etapie projektu budowlanego uwzględnić należy możliwość wystąpienia niekorzystnych zjawisk geologicznych i zdecydować o ewentualnej konieczności wykonania odpowiedniej dokumentacji geologicznej;
- pozostałe ustalenia jak dla zespołów urbanistycznych UT.

### **3.3.3. USn - tereny rekreacji i sportów zimowych**

Obejmują tereny projektowanych obiektów i urządzeń na stoku narciarskim. Dla terenów ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- w zakresie funkcji, rodzaju zabudowy oraz kształtowania układu urbanistycznego:
  - preferuje się lokalizację obiektów i urządzeń związanych funkcjonowaniem stoku narciarskiego, snowbordowego lub saneczkowego (kolej linowa, wyciągi) oraz urządzeniami usługowymi w rejonach górnej i dolnych stacji (lokale gastronomiczne, sanitarne i obsługi technicznej, parkingi),
  - jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się urządzenia związane z komunikacją, dojściem i dojazdami, infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury,
  - obowiązuje rolnicze wykorzystanie stoków, z zakazem działań utrudniających wykorzystanie narciarskie,
  - obowiązuje ustalenie w m.p.z.p. regulacji dotyczących kształtowania zabudowy, linii zabudowy, zasad lokalizacji małej architektury, terenów zieleni urządzonej,
  - zagospodarowanie terenu uwzględniać musi zabezpieczenie prawidłowej obsługi komunikacyjnej, w szczególności zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych;
  - zachowanie obudowy biologicznej cieków;
- w zakresie standardów urbanistycznych:  
wprowadzenie w m.p.z.p. indywidualnych standardów urbanistycznych dla nowo realizowanego przeznaczenia i zagospodarowania, co najmniej:
  - gabarytów i formy obiektów,
  - wielkości powierzchni zabudowy,
  - procentowego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- pozostałe ustalenia, w tym ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji oraz w zakresie ochrony wartości kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych, zawarto w rozdziałach 4 - 7.

### 3.4. Zespoły urbanistyczne aktywności gospodarczej

Na terenie gminy przewiduje się przeznaczenia terenów pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny, obsługi transportu, często lokalizowane łącznie z obiektami handlowo - usługowymi; tereny skoncentrowane głównie w południowej części gminy w pobliżu drogi krajowej nr 28 i drogi wojewódzkiej nr 956.

Szczególny nacisk powinien być położony na:

- przekształcanie funkcji i formy istniejącego zainwestowania,
- intensyfikację wykorzystania przestrzeni,
- adaptację obiektów mieszkalnych na funkcje usługowe lub produkcyjne,
- likwidację negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze,
- wprowadzanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
- ochronę terenów mieszkaniowych i rolniczych przed skutkami oddziaływania lokalizowanych inwestycji.

Należy, więc kierunkować rozwój na lokalizacje inwestycji nowoczesnych, wysokich technologii. Lokalizację inwestycji uciążliwych, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, dopuszcza się w strefie oddziaływania drogi krajowej i wojewódzkiej. Lokalizacje obiektów uciążliwych w innych terenach uzależnia się od wykonania analiz (raportu) stwierdzających brak negatywnego oddziaływania na czystość środowiska, a w szczególności na obszary wodonośne gminy, wody powierzchniowe i tereny mieszkaniowe.

W ramach zespołów urbanistycznych aktywności gospodarczej na obszarze Gminy Zembrzyce wyróżniono:

- PU1** - Tereny obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, składów i magazynów.  
**PU2** - Tereny obiektów produkcyjno - usługowych, handlu hurtowego, składów i magazynów, obsługi transportu.  
**PG** - Teren obszaru górniczego „Mucharz I”.

#### 3.4.1. PU1 – PU2 - tereny obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, handlu hurtowego, składów i magazynów, obsługi transportu

Obejmują istniejące i projektowane tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej. Dla terenów ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- w zakresie funkcji, rodzaju zabudowy oraz kształtowania układu urbanistycznego:
  - preferuje się realizację obiektów i urządzeń produkcyjnych, składów i magazynów, usług, handlu hurtowego, rzemiosła i drobnej wytwórczości,
  - w terenach oznaczonych symbolem PU1 dopuszcza się funkcję mieszkalną, głównie związaną z lokalizacją miejsc pracy (np. dla właściciela obiektów produkcyjnych lub usługowych i jego rodziny), jeśli nie narusza to przepisów odrębnych,
  - w terenach oznaczonych symbolem PU2 (położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 28): dopuszcza się utrzymanie zajezdni samochodów ciężarowych i autobusów oraz stacji obsługi; należy przewidzieć lokalne układy komunikacyjne podłączone do drogi krajowej istniejącymi zjazdami; wyklucza się sporządzanie planów miejscowych dla pojedynczych działek, planami miejscowymi należy objąć całe tereny w celu wyznaczenie lokalnych układów komunikacyjnych dla ich obsługi; obszary przeznaczone do zainwestowania powinny mieć wielkość umożliwiającą lokalizację obiektów budowlanych w odległości 25 m od krawędzi jezdni,
  - w terenach oznaczonych symbolem P1 położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 956 należy przewidzieć lokalne układy komunikacyjne podłączone do drogi wojewódzkiej istniejącymi zjazdami,
  - w terenach oznaczonych symbolem PU2 położonych wzdłuż linii kolejowej należy uwzględnić zakazy, nakazy i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego,
  - jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się: urządzenia związane z komunikacją, dojściem i dojazdami, infrastrukturę techniczną, lokalizację budynków gospodarczych wolnostojących lub wbudowanych, obiektów małej architektury,



- dopuszcza się zmianę funkcji obiektów zgodnie z przeznaczeniem preferowanym i dopuszczonym,
  - dopuszcza się w m.p.z.p. wprowadzenie indywidualnych zasad kształtowania zabudowy,
  - zapewnienie docelowo pełne wyposażenie w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, szczególnie w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków,
  - zagospodarowanie terenu uwzględniać musi zabezpieczenie prawidłowej obsługi komunikacyjnej, w szczególności zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych,
  - dla terenów położonych w granicach otuliny PKBM obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody,
  - ustalenie w m.p.z.p. zasad kształtowania terenów zielonych, w tym istniejących zadrzewień oraz przestrzeni publicznych, oraz zieleni o charakterze izolacyjno - osłonowym,
  - zachowanie obudowy biologicznej cieków,
  - *w przypadku położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz w obszarach chronionych obwałowaniem zbiornika wodnego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych i ustaleń zawartych w rozdziale 10.1, uszczegółowienie zasięgu terenów położonych w w/w obszarach nastąpi na etapie sporządzania m.p.z.p.,<sup>10/</sup>*
- w zakresie standardów urbanistycznych:  
zapewnienie odpowiedniej intensywności zabudowy poprzez wprowadzenie w m.p.z.p. standardów urbanistycznych dla nowo realizowanej i przekształcanej zabudowy określających, co najmniej:

➤ maksymalna wysokość budynków:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- do 12 metrów dla budynków usługowych, produkcyjnych, działalności gospodarczej, zajezdni, składów i magazynów, handlu hurtowego,</li> <li>- do 8 metrów dla budynków gospodarczych i pomocniczych,</li> <li>- dopuszcza się odstępstwa w przypadku obiektów mogących stanowić lokalne dominanty przy zastosowaniu rozwiązań o wysokich walorach estetycznych,</li> <li>- w przypadku rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków oraz w przypadku pojedynczych uzupełnień istniejącej zabudowy dopuszcza się indywidualne rozwiązania, nawiązujące do sąsiedniej zabudowy,</li> </ul>
➤ geometria dachów:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dla budynków usługowych, produkcyjnych, działalności gospodarczej, zajezdni, składów i magazynów, handlu hurtowego na działkach wydzielonych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci 25° - 45°, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dachy jednospadowe,</li> <li>- w przypadku rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków oraz w przypadku pojedynczych uzupełnień istniejącej zabudowy dopuszcza się indywidualne rozwiązania, nawiązujące do sąsiedniej zabudowy,</li> </ul>
➤ maksymalna zabudowa działki:	- 50% działki budowlanej,
➤ minimalna powierzchnia działki:	- minimalna wielkość działek przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych do ustalenia w m.p.z.p.,
➤ minimalna powierzchnia biologicznie czynna:	- 30% działki budowlanej;

- pozostałe ustalenia, w tym ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji oraz w zakresie ochrony wartości kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych, zawarto w rozdziałach 4 - 7.

<sup>10/</sup> / W brzmieniu ustalonym jak w załączniku nr 1 do Uchwały Rady Gminy Zembrzyce Nr XIX/152/16 z dnia 27 października 2016r.

### 3.4.2. PG - tereny obszaru górniczego „Mucharz I”

Obejmują tereny istniejących obiektów i urządzeń górniczych obejmujący obszar z zakładem górniczym kamieniołomu „Mucharz I”. Dla terenów ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- w zakresie funkcji, rodzaju zabudowy oraz kształtowania układu urbanistycznego:
  - preferuje się lokalizację obiektów i urządzeń związanych funkcjonowaniem kamieniołomu,
  - prowadzenie wydobywania kopalin metodą odkrywkową, systemem ścianowo-zbiernym, wielopoziomowo z urabianiem kopaliny za pomocą urządzeń mechanicznych lub za pomocą środków strzałowych - na warunkach zgodnych z posiadaną koncesją,
  - jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się urządzenia związane z komunikacją, dojściem i dojazdami, infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury,
  - obowiązuje zakaz realizacji obiektów nie związanych z eksploatacją złoża,
  - obowiązuje ustalenie w m.p.z.p. regulacji dotyczących kształtowania zabudowy, linii zabudowy, zasad lokalizacji małej architektury, terenów zieleni urządzonej,
  - zagospodarowanie terenu uwzględniać musi zabezpieczenie prawidłowej obsługi komunikacyjnej, w szczególności zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych,
  - dla ochrony przed wpływem robót górniczych zakładu górniczego na rysunku wyznaczono granice terenu górniczego dla kamieniołomu „Mucharz I”, które wyznaczają maksymalny zasięg negatywnych wpływów działalności górniczej;
- w zakresie standardów urbanistycznych:
 zapewnienie odpowiedniej intensywności zabudowy poprzez wprowadzenie w m.p.z.p. indywidualnych standardów urbanistycznych dla nowo realizowanej zabudowy (m.in. gabarytów i formy obiektów);
- w zakresie warunków i sposobu zagospodarowania nieużytecznych mas ziemnych i ziemno-skalnych usuwanych i przemieszczanych w trakcie udostępnienia oraz prowadzenia eksploatacji złoża, a także powstałych w czasie rozdrabniania i segregacji pozyskanego urobku:
 składowanie mas ziemnych i ziemno-skalnych na zwałowiskach zewnętrznych dostosowanych do warunków terenowych przy czym, dla stworzenia ekranu akustycznego, mogą być czasowo przyrmowane na skarpie złożonej; docelowo wykorzystane do rekultywacji terenów poeksploatacyjnych lub przekazane odbiorcom zewnętrznym do formowania nasypów drogowych oraz wypełniania zagłębień i nierówności terenowych (tam gdzie potrzebny jest surowiec naturalny),
- pozostałe ustalenia, w tym ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji oraz w zakresie ochrony wartości kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych, zawarto w rozdziałach 4 - 7.

### 3.5. Zespoły urbanistyczne infrastruktury komunikacyjnej

W ramach zespołów urbanistycznych usługowych na obszarze Gminy Zembrzyce wyróżniono:

- KDGP** - Droga publiczna (kategorii krajowej) klasa GP.
- KDG** - Droga publiczna (kategorii wojewódzkiej) klasy G.
- KD** - Drogi publiczne (kategorii powiatowej) klasy Z i L.  
- Drogi publiczne (kategorii gminnej) klasy D.  
- Drogi wewnętrzne.
- KS** - Tereny obsługi transportu samochodowego.
- KP** - Wydzielone tereny parkingów.  
- System komunikacji pieszej, rowerowej, narciarskiej i konnej.
- KK** - Tereny kolejowe.

### **3.5.1. KDGP, KDG, KD - drogi publiczne ponadlokalne**

Obejmują tereny istniejących i projektowanych dróg publicznych klas GP, G, Z, L. Dla terenów ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- utrzymanie, przebudowa i realizacja ponadlokalnego układu drogowego, w tym realizacja nowych odcinków i modernizacja dróg powiatowych, dla uzyskania właściwych dla klasy drogi parametrów normatywnych,
- ewentualna lokalizacja skrzyżowań dróg kategorii powiatowej klasy Z i L z drogami kategorii krajowej klasy GP i wojewódzkiej klasy G może nastąpić w odległościach określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne,
- dopuszcza się lokalizację niezbędnej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, chodników i zatok przystankowych oraz ścieżek rowerowych pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi,
- zasady przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy położonej w liniach rozgraniczających dróg - do ustalenia w m.p.z.p.,
- obowiązują szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodne z przepisami odrębnymi,
- w przypadku położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a jednocześnie chronione projektowanym obwałowaniem wsi Zembrzyce obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, uszczegółowienie zasięgu terenów położonych w w/w obszarze nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych,
- pozostałe ustalenia zawarto w rozdz. 4.

### **3.5.2. Drogi gminne publiczne i wewnętrzne**

Obejmują tereny istniejących i projektowanych gminnych dróg publicznych klasy D i dróg wewnętrznych. Dla terenów ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- utrzymanie, przebudowa i realizacja lokalnego układu drogowego, w tym realizacja nowych odcinków i modernizacja dróg lokalnych dla uzyskania właściwych dla klasy drogi parametrów normatywnych,
- ewentualna lokalizacja skrzyżowań dróg kategorii gminnej klasy D z drogami kategorii krajowej klasy GP, wojewódzkiej klasy G i powiatowej klasy L i Z może nastąpić w odległościach określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne,
- dopuszcza się lokalizację niezbędnej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, chodników, zatok przystankowych, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych w pasach drogowych pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi,
- zasady przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy położonej w liniach rozgraniczających dróg - do ustalenia w m.p.z.p.,
- obowiązują szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodne z przepisami odrębnymi,
- w przypadku położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a jednocześnie chronione projektowanym obwałowaniem wsi Zembrzyce obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, uszczegółowienie zasięgu terenów położonych w w/w obszarze nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych,
- pozostałe ustalenia zawarto w rozdz. 4.

### **3.5.3. System komunikacji pieszej, rowerowej, narciarskiej i konnej**

Obejmuje system istniejących i projektowanych dróg pieszych, rowerowych, narciarskich i konnych, oznaczonych na rysunku studium symbolem graficznym, na odcinkach przebiegających poza ciągami dróg publicznych.

Ustala się następujące zasady ogólne obowiązujące przy realizacji potrzeb z zakresu systemu tras pieszo-rowerowych, konnych i narciarskich:

- w obszarach przeznaczonych pod zabudowę ścieżki rowerowe należy realizować w liniach rozgraniczających dróg oraz w obrębie terenów przeznaczonych do zainwestowania, zgodnie z warunkami określonymi dla tych terenów,

- w obszarach otwartych (rolnych i leśnych) ścieżki rowerowe powinny być wyznaczone w oparciu o istniejący układ dróg, przy zachowaniu bezkonfliktowego użytkowania dróg przez wszystkich ich użytkowników,
- nowe i modernizowane elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- trasy turystyczne i sportowe związane z zagospodarowaniem wykraczającym poza szerokość istniejącego pasa szlaku turystycznego wymagają odpowiednich pozwoleń na etapie m.p.z.p., zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dostosowanie istniejących i projektowanych tras pieszych, konnych i rowerowych do warunków umożliwiających uprawianie na nich narciarstwa biegowego.

Ścieżki oznaczone na rysunku studium symbolem graficznym są ścieżkami wielofunkcyjnymi i łączą wszystkie funkcje. Dopuszczalne jest przeprowadzenie korekt proponowanych przebiegów (uszczegółowienie) oraz uzupełnienie o nowe przebiegi tras zgodnie z zapotrzebowaniem i oczekiwaniami zainteresowanymi, na etapie sporządzania m.p.z.p.

Ze względu na specyfikę obiektów - nie ustala się standardów urbanistycznych.

#### **3.5.4. KS - tereny obsługi transportu samochodowego**

Obejmują istniejące tereny obsługi transportu samochodowego. Dla terenów ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- w zakresie funkcji, rodzaju zabudowy oraz kształtowania układu urbanistycznego:
  - utrzymuje się istniejące obiekty budowlane i sposób zagospodarowania terenów stacji paliw,
  - dopuszcza się w m.p.z.p. wprowadzenie indywidualnych zasad kształtowania zabudowy,
  - należy przewidzieć lokalne układy komunikacyjne podłączone do drogi krajowej istniejącymi zjazdami; wyklucza się sporządzanie planów miejscowych dla pojedynczych działek, planami miejscowymi należy objąć całe tereny w celu wyznaczenia lokalnych układów komunikacyjnych dla ich obsługi; obszary przeznaczone do zainwestowania powinny mieć wielkość umożliwiającą lokalizację obiektów budowlanych w odległości 25 m od krawędzi jezdni;
  - należy uwzględnić zakazy, nakazy i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego,
  - zapewnienie docelowo pełne wyposażenie w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, szczególnie w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków,
  - zagospodarowanie terenu uwzględniać musi zabezpieczenie prawidłowej obsługi komunikacyjnej, w szczególności zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych,
  - ustalenie w m.p.z.p. zasad kształtowania terenów zielonych, w tym istniejących zadrzewień oraz przestrzeni publicznych, oraz zieleni o charakterze izolacyjno - osłonowym;
- w zakresie standardów urbanistycznych:  
zapewnienie odpowiedniej intensywności zabudowy poprzez wprowadzenie w m.p.z.p. indywidualnych standardów urbanistycznych dla nowo realizowanej zabudowy (m.in. gabarytów i formy obiektów, zasad kształtowania zabudowy);
- pozostałe ustalenia, w tym ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji oraz w zakresie ochrony wartości kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych, zawarto w rozdziałach 4 - 7.

#### **3.5.5. KP - wydzielone tereny parkingów**

Obejmują tereny istniejących parkingów publicznych. Dla terenów parkingów ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- realizacja parkingów wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi,
- utrzymuje się obsługę komunikacyjną terenu istniejącymi zjazdami z drogi krajowej,
- dopuszcza się lokalizację niezbędnej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- zabudowę kubaturową dopuszcza się na warunkach określonych w m.p.z.p.,



- w przypadku położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, uszczegółowienie zasięgu terenów położonych w w/w obszarze nastąpi na etapie sporządzania m.p.z.p.,
- pozostałe ustalenia zawarto w rozdz. 4.

### **3.5.6. KK - tereny kolejowe**

Obejmują istniejące i projektowane tereny kolejowe. Dla terenów ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- utrzymanie, przebudowa i realizacja nowego odcinka linii kolejowej,
- dopuszcza się lokalizację niezbędnej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy sieci kolejowej,
- zabudowę kubaturową dopuszcza się na warunkach określonych w m.p.z.p.,
- w przypadku położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, uszczegółowienie zasięgu terenów położonych w w/w obszarze nastąpi na etapie sporządzania m.p.z.p.,
- pozostałe ustalenia zawarto w rozdz. 4.

### **3.6. Zespoły urbanistyczne infrastruktury technicznej**

W ramach zespołów urbanistycznych usługowych na obszarze Gminy Zembrzyce wyróżniono:

- W** - Obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę.
- K** - Obiekty i urządzenia odprowadzania ścieków.
- G** - Obiekty i urządzenia gazownictwa.
- T** - Obiekty i urządzenia telekomunikacji bezprzewodowej.
  - Linie elektroenergetyczne wysokich napięć (110kV).
  - Gazociągi wysokiego ciśnienia.

#### **3.6.1. W, K, G, T - tereny istniejących i projektowanych obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej.**

Obejmują tereny istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- W – ujęcia wody, zbiorniki wyrównawcze, stacje uzdatniania wody,
- K – gminna oczyszczalnia ścieków, zbiornik retencyjny i przepompownia wód podsiąkowych,
- G – stacje redukcyjno - pomiarowe,
- T – stacja bazowa telefonii komórkowej.

Dla terenów ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- w zakresie funkcji, rodzaju zabudowy oraz kształtowania układu urbanistycznego:
  - utrzymuje się oraz preferuje realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z poszczególnymi kategoriami terenu,
  - w terenach dopuszcza się lokalizację obiektów administracyjnych i gospodarczych, związanych z funkcją podstawową, placów manewrowych i miejsc postojowych,
  - dla w/w terenów obowiązuje ustalenie w m.p.z.p. stref ochronnych lub technicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - w m.p.z.p. powinny zostać ustalone zasady kształtowania zabudowy, tak by obiekty spełniały swoje funkcje, a forma obiektów nawiązywała do form ustalonych dla sąsiadujących terenów mieszkaniowych lub usługowych,
  - w przypadku położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, uszczegółowienie zasięgu terenów położonych w w/w obszarze nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych,.
  - zagospodarowanie terenu uwzględniać musi zabezpieczenie prawidłowej obsługi komunikacyjnej, w szczególności zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych,
  - ustalenie w m.p.z.p. zasad kształtowania terenów zielonych, w tym istniejących zadrzewień oraz przestrzeni publicznych, oraz zieleni o charakterze izolacyjno-.osłonowym,



- w zakresie standardów urbanistycznych:  
ze względu na specyfikę terenów - nie ustala się;
- pozostałe ustalenia, w tym ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji oraz w zakresie ochrony wartości kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych, zawarto w rozdziałach 4 - 7.

### **3.6.2. Sieci istniejących i projektowanych urządzeń przesyłowych z zakresu infrastruktury technicznej.**

Obejmują istniejące sieci oznaczone na rysunku studium:

- napowietrznej linii wysokiego napięcia 110kV,
- gazociągów wysokiego ciśnienia.

Dla terenów ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- w zakresie funkcji:
  - utrzymanie, przebudowa i realizacja sieci przesyłowej, w tym realizacja nowego odcinka gazociągu w kierunku Tarnawy Dolnej,
  - warunki usytuowania obiektów kubaturowych, w tym przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w pobliżu sieci i urządzeń elektroenergetycznych i gazowych określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci energetycznych i gazowych,
  - w przypadku położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a jednocześnie chronione projektowanym obwałowaniem wsi Zembrzyce obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, uszczegółowienie zasięgu terenów położonych w w/w obszarze nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych,
  - pozostałe ustalenia zawarto w rozdz. 4;
- w zakresie standardów urbanistycznych:  
ze względu na specyfikę obiektów - nie ustala się;
- pozostałe ustalenia, w tym ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji oraz w zakresie ochrony wartości kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych, zawarto w rozdziałach 4 - 7.

### **3.7. Zespoły urbanistyczne zieleni i wód powierzchniowych**

W ramach zespołów urbanistycznych usługowych na obszarze Gminy Zembrzyce wyróżniono:

- ZLp** - Lasy państwowe - ochronne.
- ZL** - Lasy i zadrzewienia.
- ZLz** - Tereny wskazane do zalesienia.
- ZE** - Tereny gruntów rolnych o szczególnym znaczeniu ekologicznym.
- ZW** - Tereny wód powierzchniowych i zieleni przywodnej.
- WS** - Zbiornik wodny Świnna Poręba.
- Wp** - Tereny obwałowania wsi Zembrzyce.
- Zs** - Tereny zieleni nieurządzonej stabilizującej tereny załadowań oraz tereny podtopień.
- ZC** - Tereny cmentarzy.

#### **3.7.1. ZLp, ZL - tereny lasów i zadrzewień**

Obejmują tereny leśne, w tym polany śródleśne:

- ZLp - lasów państwowych - ochronnych,
- ZL - lasów i zadrzewień pozostałych.

Dla terenów ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- utrzymanie istniejących zasobów przyrodniczych, zachowanie pokrywy leśnej,
- wykluczenie realizacji nowej zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących obsłudze gospodarki leśnej,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych, na warunkach określonych w przepisach szczególnych,

- w zakresie nie wymagającym zgody na zmianę sposobu użytkowania gruntów leśnych, dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, turystyki i rekreacji (tras turystyki pieszej, rowerowej, itp.),
- obiekty małej architektury, punkty widokowe,
- zagospodarowanie zgodne z zasadami określonymi w planach urządzania lasów, z uwzględnieniem funkcji ochronnych,
- obowiązuje utrzymanie cieków wodnych wraz z ich obudową biologiczną.

W celu zachowania trwałości lasów i pełnienia przez nich funkcji ochronnych zaleca się:

- preferowanie naturalnych odnowień,
- ograniczenie odwadniania i melioracji leśnych,
- ochronę środowiska glebowego i zasobów wodnych w lasach,
- korzystanie z rodzimego materiału nasiennego i sadzonkowego,
- utrzymywanie produkcyjnej zasobności w lasach wykorzystywanych gospodarczo,
- dbałość o stan zdrowotny i sanitarny drzewostanów, w tym aktywną ochronę przed szkodnikami owadziemi,
- pozostałe ustalenia zawarto w rozdz. 8.

### **3.7.2. ZLz - tereny wskazane do zalesień**

Obejmują tereny rolne wskazane do zalesień. Dla terenów ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- utrzymanie rolniczego użytkowania gruntów do czasu wprowadzenia zalesień,
- utrzymanie istniejącej zabudowy,
- zakaz realizacji nowej zabudowy,
- ustalenie w m.p.z.p. regulacji dotyczących zasad kształtowania istniejącej zabudowy oraz dopuszczalnej skali jednorazowej rozbudowy, jednak nie więcej niż o 20% w stosunku do istniejącej powierzchni użytkowej obiektu,
- dopuszcza się wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień,
- poza terenami osuwisk dopuszcza się lokalizację wielofunkcyjnych tras turystycznych (pieszych, rowerowych, konnych i narciarskich biegowych),
- dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- pozostałe ustalenia zawarto w rozdz. 8.

### **3.7.3. ZE - tereny gruntów rolnych o szczególnym znaczeniu ekologicznym**

Obejmują tereny gruntów rolnych oraz niewielkie enklawy zadrzewień, na których nie dopuszcza się realizacji zabudowy; tereny te stanowią uzupełnienie powiązań ekologicznych. Dla terenów ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- utrzymanie istniejących zasobów ekologicznych w szczególności zadrzewień i zakrzewień,
- utrzymanie rolniczego użytkowania gruntów,
- zakaz realizacji nowej zabudowy,
- dopuszcza się wprowadzanie zalesień,
- ustalenie w m.p.z.p. regulacji dotyczących zasad kształtowania istniejącej zabudowy oraz dopuszczalnej skali jej rozbudowy, jednak nie więcej niż o 20% w stosunku do istniejącej powierzchni użytkowej obiektu,
- dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, szczególne zasady jej lokalizacji do ustalenia w m.p.z.p.,
- pozostałe ustalenia, w tym ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy, w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji oraz w zakresie ochrony wartości kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych, zawarto w rozdz. 4 -7.

### **3.7.4. ZW - tereny wód powierzchniowych i zieleni przywodnej**

Obejmują grunty pod powierzchniowymi wodami śródlądowymi wraz z zielenią brzegową. Dla terenów ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- utrzymanie istniejących cieków,
- utrzymanie i uzupełnianie biologicznej obudowy cieków (zadrzewienia, zakrzewienia, itp.), zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią,

- wykluczenie zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną służących utrzymaniu koryt wodnych oraz zabezpieczeniom przeciwpowodziowym i przeciwerozyjnym,
- w uzgodnieniu z zarządcą cieku studium dopuszcza: urządzenia rekreacji nadwodnej, kąpieliska i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się przeznaczenie terenów pod przeprawy mostowe.

### **3.7.5. WS - zbiornik wodny Świnna Poręba**

Obejmuje teren w zasięgu wód zbiornika w granicach obwałowań. Dla terenów ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- utrzymanie zasięgu zbiornika w granicach projektowanego zadania,
- wykluczenie zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną oraz służących zabezpieczeniom przeciwpowodziowym i przeciwerozyjnym,
- dopuszcza się przeznaczenie terenów pod przeprawy mostowe,
- z uwagi na funkcję zbiornika - obowiązują szczególne warunki zagospodarowania jego otoczenia określone w odrębnych ustaleniach.

### **3.7.6. Wp - tereny obwałowania wsi Zembrzyce**

Obejmuje obwałowania ochronne terenu sztucznego zbiornika wodnego „Świnna Poręba” i potoku Paleczka o charakterze wałów ochronnych. Dla terenów ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- użytkowanie wałów, prace remontowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obowiązują zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych,
- w pasie o szerokości 30m od stopy wału obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy.

### **3.7.7. Zs - tereny zieleni nieurządzonej stabilizującej tereny załadowań oraz tereny podtopień**

Obejmują grunty z przeznaczeniem dla zieleni nieurządzonej stabilizującej powierzchnie przekształcone w związku z budową zbiornika wodnego, w tym „załadowania” oraz tereny zagrożone podtopieniem w wyniku spiętrzenia wód zbiornika. Dla terenów ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- realizację zasypów i załadowań,
- realizację trwałych zadarnień,
- możliwość zalesień i zadrzewień,
- możliwość sytuowania budowli hydrotechnicznych związanych z utrzymaniem wód, ochroną przeciwpowodziową oraz zabezpieczeniami przeciwerozyjnymi,
- możliwość sytuowania budowli związanych z zabezpieczeniem osuwisk, zboczy i ograniczających skutki erozji powierzchniowej,
- możliwość budowy zjazdów z projektowanej drogi publicznej dla powiązania z drogami wewnętrznymi w otoczeniu zbiornika.

### **3.7.8. ZC - tereny cmentarzy**

Obejmują tereny istniejących cmentarzy. Dla terenów ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- utrzymanie istniejących cmentarzy z przeznaczeniem pod groby, ozdobną zielenią urządzonej, obiekty małej architektury, obiekty kultu religijnego,
- dopuszcza się wprowadzenie obiektów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak kaplice, chłodnie do przechowywania zwłok itp.,
- dopuszcza się wprowadzenie obiektów gospodarczych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz wewnętrznych ciągów komunikacyjnych i parkingów, służących obsłudze cmentarza,
- wokół cmentarzy obowiązuje zachowanie stref sanitarnych (minimalnych odległości pomiędzy cmentarzami a budynkami mieszkalnymi, zakładami produkującymi lub przechowującymi artykuły żywności, zakładami żywienia zbiorowego i ujęciami wody) zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,

- obowiązuje zachowanie zabytkowego charakteru obiektów wpisanych do ewidencji zabytków,
- zagospodarowanie terenu uwzględniać musi zabezpieczenie prawidłowej obsługi komunikacyjnej, w szczególności zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych.

### **3.8. Zespoły urbanistyczne rolnicze**

W ramach rolniczych zespołów urbanistycznych na obszarze Gminy Zembrzyce wyróżniono:

**R** - Tereny rolne.

Obejmują tereny gruntów ornych, łąk, pastwisk i sadów o istotnym znaczeniu dla gospodarki rolnej oraz niewielkie enklawy terenów leśnych i zadrzewień. Dla terenów ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- utrzymanie rolniczego użytkowania gruntów,
- zakaz realizacji nowej zabudowy nie związanej z gospodarstwami rolnymi,
- dopuszcza się realizację budynków i urządzeń związanych z zabudową rolniczą, nie wymagających uzyskania zgody na nierolnicze przeznaczenie gruntów rolnych na zasadach jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej,
- w granicach siedliska zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych budowanych w celu poprawy warunków bytowych rodziny,
- utrzymanie istniejącej zabudowy; do ustalenie w m.p.z.p. regulacji dotyczących zasad kształtowania istniejącej zabudowy nie związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego oraz dopuszczalnej skali jej rozbudowy, jednak nie więcej niż o 20% w stosunku do istniejącej powierzchni użytkowej obiektu,
- dopuszcza się wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień,
- zachowanie zieleni naturalnej stanowiącej obudowę biologiczną cieków lub miedz,
- poza terenami osuwisk oraz terenami narażonymi na ich wystąpienie dopuszcza się lokalizację urządzeń nietrwale związanych z gruntem służących rekreacji i turystyce letniej lub zimowej, nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenu, z wykluczeniem możliwości realizacji wyciągów narciarskich i towarzyszących im tras zjazdowych,
- dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury techniczne i melioracji, nie wymagających zezwolenia na zmianę sposobu użytkowania gruntów rolnych,
- pozostałe ustalenia zawarto w rozdz. 8.

## 4. Kierunki i wskaźniki dotyczące systemu komunikacji i transportu

### 4.1. Układ dróg publicznych

Należy utrzymać dotychczasowy podstawowy układ komunikacji drogowej, obejmujący:

- drogę kategorii krajowej:
  - klasy technicznej „GP” (nr 28)
- drogę kategorii wojewódzkiej:
  - klasy technicznej „G” (nr 956)
- drogi kategorii powiatowej:
  - klasy technicznej „L” (nr K1702 relacji Kuków - Tarnawa Dolna),
  - klasy technicznej „L” (nr K1704 relacji Mucharz - Śleszowice),
  - klasy technicznej „Z” (nr 1705 relacji Zembrzyce - Stryśzów, przez Marcówkę),
  - klasy technicznej „Z” (projektowana relacji Zembrzyce - Stryśzów),
- drogi kategorii gminnej klasy technicznej „D” i wewnętrzne - wymienione w rozdziale 5.1. Uwarunkowań.

### Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Położenie gminy w regionie i jej główne funkcje określają główne cele polityki komunikacyjnej.

Celami tymi będą:

- zakończenie realizacji układu drogowego w otoczeniu zbiornika wodnego,
- zapewnienie powiązań gminy z ośrodkami subregionalnymi (Sucha Beskidzka, Wadowice) i regionalnymi (Kraków),
- utrzymanie i rozbudowa połączeń z gminami sąsiednimi,
- rozbudowa wewnętrznej sieci dróg gminnych łączącej wszystkie osiedla (przysiółki) i obsługującej istniejące i projektowane elementy struktury osadniczej,
- rozwój urządzeń obsługi komunikacji kołowej,
- poprawa sprawności komunikacji zbiorowej,
- eliminacja bądź łagodzenie uciążliwości funkcjonalnych i środowiskowych powstających jako efekt rozbudowy systemu komunikacyjnego.

Dla realizacji tak przyjętych celów ustala się między innymi:

- utrzymanie, z niezbędną przebudową i rozbudową dla uzyskania parametrów normatywnych, dróg ponadlokalnych klas: GP, G, L, Z,
- utrzymanie, z niezbędną przebudową i rozbudową dla uzyskania parametrów normatywnych dróg publicznych gminnych klasy D,
- budowę nowych dróg gminnych klasy D dla obsługi istniejących i projektowanych terenów zabudowy, w pierwszej kolejności w zurbanizowanych obszarach zabudowy mieszkaniowej,
- nowe obszary zabudowy położone przy drogach kategorii krajowej i wojewódzkiej należy wyposażać w wewnętrzne układy komunikacyjne podłączone do drogi głównej istniejącymi włączeniami dróg lokalnych i zjazdami, wyklucza się sporządzanie planów miejscowych dla pojedynczych działek, planami miejscowymi należy objąć całe tereny w celu wyznaczenie lokalnych układów komunikacyjnych dla ich obsługi,
- utrzymanie oraz realizację wydzielonych parkingów i placów postojowych, parkingów przy obiektowych i miejsc postojowych w pasach drogowych, przede wszystkim w centrach usługowych i przy obiektach użyteczności publicznej, a także miejsc parkingowych w terenach mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych według standardów urbanistycznych określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- utrzymanie oraz realizację obiektów i urządzeń dla obsługi ruchu kołowego (stacje paliw, stacje obsługi samochodów, itp.),



- podwyższenie standardu funkcjonalnego i stanu bezpieczeństwa na drodze wojewódzkiej, wszystkich drogach powiatowych i ważniejszych gminnych poprzez sukcesywną realizację chodników dla pieszych w obszarach zabudowy,
- respektowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla lokalizacji budynków, które winny być szczegółowo ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (lub w decyzjach o warunkach zabudowy) na podstawie ustawy o drogach publicznych, przepisach związanych z ochroną środowiska oraz przy zachowaniu zasad ustalonych w Studium:
  - przy drodze kategorii krajowej działki przeznaczane do zainwestowania powinny mieć wielkość umożliwiającą lokalizację obiektów budowlanych w odległości co najmniej 25 m od krawędzi jezdni,
  - przy drodze kategorii wojewódzkiej działki przeznaczane do zainwestowania powinny mieć wielkość umożliwiającą lokalizację obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi poza strefą uciążliwości ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - przy drogach powiatowych i gminnych nowe obszary zainwestowania i zabudowy powinny mieć wielkości umożliwiającą lokalizację zabudowy w odległościach zgodnych z ustawą o drogach publicznych; na terenach ścisłej zabudowy centrum Zembrzyc nowo wznoszone obiekty winny być dostosowane do linii istniejącej zabudowy,
  - odprowadzanie wody i ścieków z urządzeń melioracyjnych, gospodarskich lub zakładowych do rowów przydrożnych lub na jezdnię dróg niedopuszczalne,
  - ze względu na bezpieczeństwo i estetykę należy unikać umieszczania reklam przy drodze krajowej, wojewódzkiej i na odcinkach widokowych dróg powiatowych,
- poprawę standardów podróżowania autobusową komunikacją zbiorową w zakresie budowy zatok i wiat przystankowych,
- utrzymanie oraz dalszą realizację sieci ścieżek (szlaków) rowerowych służących mieszkańcom gminy i turystom.

#### **4.2. Komunikacja kolejowa**

Istniejąca na terenie gminy linia kolejowa I klasy nr 97 relacji Skawina - Żywiec z przystankiem osobowym Zembrzyce obsługuje ruch regionalny i krajowy. Działki położone na terenie gminy Zembrzyce, przez które przebiega linia kolejowa, stanowią tereny zamknięte. W związku z realizacją zbiornika wodnego linia w przebudowie. Na terenie gminy realizacja nowego odcinka wzdłuż wschodniego obrzeża zbiornika wraz z przeprawą mostową oraz modernizacja i przebudowa odcinka w kierunku Suchej Beskidzkiej z budową nowego przystanku Zembrzyce. Inwestorem zadania są PKP Polskie Linie Kolejowe SA Warszawa. Inwestycja realizowana według projektu firmy „TRANSKOL” Biuro Projektów i Realizacji Budownictwa Kolejowego Spółka z o.o. Kraków. Ustalenie rzeczywistych granic terenów zamkniętych możliwe po zrealizowaniu inwestycji i zaktualizowaniu rejestru działek stanowiących tereny kolejowe.

#### **4.3. System komunikacji rowerowej, pieszej, konnej i narciarskiej**

Należy dążyć do utrzymania obecnego układu tras pieszych oraz do ich rozbudowy, jako tras całorocznych (w zimie mogą funkcjonować jako trasy narciarskie). W zakresie dróg rowerowych, konnych oraz narciarskich należy stworzyć lub przebudować ich system, w nawiązaniu do nowych rozwiązań komunikacji samochodowej i sąsiedztwa zbiornika wodnego. Powinien on także być dostępny dla pieszych.

## 5. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

### 5.1. Zaopatrzenie w wodę

- realizacja zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w obszarze całej gminy w oparciu o gminne ujęcia wody,
- dodatkowym źródłem zaopatrzenia w wodę będą nadal ujęcia lokalne dla wodociągów indywidualnych i grupowych,
- dopuszcza się możliwość modyfikacji określonego w studium systemu zaopatrzenia w wodę, w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi, ekonomicznymi lub w wyniku rozpoznania alternatywnych źródeł zaopatrzenia w wodę,
- utrzymuje się istniejące ujęcie wody ze źródła TD – 1 służące zaopatrzeniu gminnego wodociągu w miejscowości Skawce.

W okresie perspektywicznym przewiduje się objęcie systemami gminnymi ok. 70% mieszkańców.

### 5.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

- rozbudowa zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej obsługującego większość terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, z odprowadzeniem ścieków bytowo - gospodarczych do oczyszczalni gminnej w Zembrzycach;
- gminna oczyszczalnia ścieków wyposażona w system przyjmowania i podczyszczania ścieków przemysłowych pochodzących z zakładów rzemieślniczych (głównie garbarskich);
- w terenach zabudowy rozproszonej o konfiguracji utrudniającej wprowadzenie systemów komunalnych dopuszcza się indywidualne lub grupowe urządzenia do gromadzenia i oczyszczania ścieków:
  - dopuszczenie to nie dotyczy odprowadzenia ścieków z terenów produkcyjnych i usługowych *oraz terenów sportu i rekreacji położonych w terenach załadowań US/Zs.<sup>11/</sup>*,
  - w terenach pozostających poza zasięgiem zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej ścieki należy gromadzić w szczelnych zbiornikach wybieralnych i wywozić do punktów zlewnych przy oczyszczalni ścieków,
  - po zrealizowaniu systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy do niej przyłączyć wszystkie budynki pozostające w jej zasięgu;
- w obszarach skoncentrowanej zabudowy należy wprowadzić kanalizację deszczową.

Sprawność działania systemu oczyszczania ścieków odgrywa kluczową rolę w zachowaniu odpowiedniej jakości wody w zbiorniku Świnna Poręba oraz jego walorów przyrodniczych i rekreacyjnych.

### 5.3. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów

- utrzymuje się system gromadzenia odpadów komunalnych z wywożeniem ich w sposób zorganizowany na składowisko poza teren gminy,
- należy stosować selektywną zbiórkę odpadów oraz wydzielanie odpadów niebezpiecznych ze strumienia odpadów komunalnych, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- odpady z podczyszczalni ścieków chemicznych (w tym pochodzących z garbarni) winny być w pierwszej kolejności przekazane do odzysku, a jeżeli jest to niemożliwe z przyczyn technicznych lub nieuzasadnione ekonomicznie - do unieszkodliwiania,
- zakaz unieszkodliwiania odpadów na terenie całej gminy poprzez składowanie,
- nakaz gromadzenia odpadów w pojemnikach na terenie nieruchomości,
- nakaz posiadania uregulowanego stanu formalno - prawnego w zakresie gospodarki odpadami przez przedmioty prowadzące działalność gospodarczą wytwarzającą odpady,

<sup>11/</sup> W brzmieniu ustalonym Uchwałą Rady Gminy Zembrzyce Nr XL-326/14 z dnia 14 sierpnia 2014r.

- nakaz wyposażenia terenów intensywnego ruchu pieszego (dróg, szlaków turystycznych, targowisk, parkingów itp.) w kosze uliczne.

Polityka gminy w zakresie gospodarki odpadami ma na celu osiągnięcie zadań określonych na szczeblu wojewódzkim i krajowym w zakresie poziomu selektywnej zbiórki i recyklingu surowców wtórnych, eliminacji z odpadów komunalnych odpadów niebezpiecznych, wprowadzenia sprawnego systemu zbiórki, transportu i utylizacji odpadów komunalnych.

#### 5.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną

- utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia gminy w energię elektryczną;
- dopuszcza się wprowadzanie innych źródeł zaopatrzenia w energię elektryczną;
- dopuszcza się sukcesywną rozbudowę i modernizację sieci niskiego napięcia, wymianę istniejących stacji transformatorowych na urządzenia o większej mocy oraz budowę nowych obiektów i urządzeń (linii elektroenergetycznych i stacji transformatorowych), stosownie do występujących potrzeb:
  - dopuszcza się możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych wewnętrznych wbudowanych lub wolnostojących oraz nasłupowych,
  - dopuszcza się budowę linii SN i NN jako kablowych lub napowietrznych;
- ogranicza się lokalizację zabudowy w strefie oddziaływania linii energetycznych (oznaczonych na rysunku studium orientacyjnie symbolem graficznym) zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ze względu na wysokie walory krajobrazowe i ukształtowanie terenu nie należy przewidywać lokowania elektrowni wiatrowych.

#### 5.5. Zaopatrzenie w gaz

- zachowuje się dotychczasowy stan sieci gazowej w gminie z możliwością jego rozbudowy,
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg, w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie oraz w terenach rolnych i leśnych, po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień.

#### 5.6. Zaopatrzenie w energię ciepłą

- zachowanie obecnego stanu ogrzewania w oparciu o lokalne kotłownie obsługujące pojedyncze obiekty budowlane lub ich zespoły oraz indywidualne urządzenia grzewcze,
- należy stosować rozwiązania zapewniające niską emisję zanieczyszczeń, przy zastosowaniu odpowiednich paliw (np. gaz, olej opałowy, węgiel wysokokaloryczny o niskiej zawartości siarki i popiołu, energia elektryczna, słoneczna itp.).

Ze względu na charakter gminy wskazane działania promocyjne i inwestycyjne w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii (energii słonecznej) w postaci: pasywnych systemów ogrzewania, przydomowych instalacji podgrzewania wody gospodarczej i hybrydowych systemów ogrzewania centralnego (kolektory słoneczne wspomagające pracę kotłów gazowych).

#### 5.7. Telekomunikacja

- utrzymuje się istniejący system urządzeń telekomunikacyjnych łączności przewodowej (powiększany w miarę potrzeb),
- dla potrzeb rozbudowy sieci telekomunikacyjnej zabezpiecza się teren w obrębie linii rozgraniczających dróg,
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń łączności bezprzewodowej, przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów odrębnych.

Lokalizacja masztów telefonii komórkowej nie może naruszać walorów krajobrazowych - projekt budowlany winien zawierać analizę i ocenę wpływu lokalizacji inwestycji na wartości krajobrazowe.

## 6. Obszary i zasady ochrony środowiska

Przedmiotem działań z zakresu ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego jest całokształt zagadnień związanych ze środowiskiem przyrodniczym. Za najistotniejsze zasady którymi kierować się należy w zakresie ochrony środowiska przyjmuje się:

- zachowanie najcenniejszych przyrodniczo i charakteryzujących się największą bioróżnorodnością terenów gminy,
- ochronę terenów o wysokich wartościach przyrodniczych, jako głównych elementów systemu przyrodniczego,
- kształtowanie trwałej sieci korytarzy ekologicznych łączących główne kompleksy leśne z otoczeniem,
- zachowanie korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków i rzek z uwzględnieniem połączeń z terenami otwartymi i kompleksami leśnymi.

Działania samorządu gminy na rzecz poprawy stanu środowiska przyrodniczego są integralną częścią dążeń do poprawy jakości życia mieszkańców. Ochrona zasobów środowiska jest warunkiem trwałego utrzymania tej jakości na satysfakcjonującym poziomie. Rozwój zagospodarowania przestrzennego gminy w różnych aspektach należy podporządkować ochronie i zachowaniu wartości środowiska przyrodniczego.

Obszary i obiekty o wysokich wartościach dla środowiska przyrodniczego są poddane różnym formom ochrony prawnej lub postulowane do objęcia tą ochroną. Działania ochronne w stosunku do tych obszarów są priorytetowe w stosunku do wszelkich innych działań.

### 6.1. Elementy podlegające ochronie prawnej

#### 6.1.1. Pomniki przyrody

Według wykazu Starostwa Powiatowego Sucha Beskidzka na terenie gminy Zembrzyce ochroną prawną w formie pomników przyrody ożywionej objęty jest 1 obiekt:

- 200-letni dąb szypułkowy o obwodzie 370 cm i wysokości ok. 25 m położony na terenie wsi Marcówka (działka prywatna Marcówka 106).

W stosunku do pomnika przyrody obowiązują zasady ochrony ujęte w przepisach prawnych dotyczących ochrony przyrody.

#### 6.1.2. Park Krajobrazowy Beskidu Małego

W granicach powołanego w 1998r. Parku Krajobrazowego Beskidu Małego i na terenie jego otuliny oznaczonych na rysunku studium obowiązuje stosowanie następujących zasad i kierunków działania:

- ochrona dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,
- ochrona środowiska i krajobrazu przed:
  - zakłóceniami stosunków wodnych,
  - degradacją gleb i szaty roślinnej,
  - zanieczyszczeniami powietrza,
  - zakłóceniami harmonii w krajobrazie;
- czynna ochrona środowiska poprzez:
  - likwidację lub ograniczenie na terenie Parku działalności gospodarczej szkodliwej dla środowiska,
  - prawidłową politykę przestrzenną,
  - utrzymanie, odnawianie i wzbogacanie zasobów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych,
  - prowadzenie gospodarki rolnej, leśnej i łowieckiej w sposób umożliwiający zachowanie, popularyzację i upowszechnienie wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych w warunkach racjonalnego gospodarowania.

Na terenie Parku, do czasu sporządzenia planu ochrony, obowiązują następujące ograniczenia:

- lokalizowania inwestycji szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska lub trwale naruszyć walory krajobrazowe,
- lokalizacji budownictwa letniskowego poza miejscami wyznaczonymi w m.p.z.p.,
- utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych,
- likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy,
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
- lokalizacji ośrodków chowu, hodowli - posługujących się metodą bezściółkową,
- organizowania rajdów motorowych i samochodowych,
- umieszczania tablic reklamowych poza obszarami zabudowanymi,
- likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- wypalania roślinności i pozostałości roślinnych, wydobywania skał, minerałów oraz niszczenia gleby,
- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
- zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza, ponad wielkości określone na podstawie odrębnych przepisów,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym.

Do czasu ustanowienia planu ochrony Parku i jego otuliny należy w m.p.z.p. wpisać obowiązek zasięgnięcia opinii Dyrektora Parku w sprawach zamierzeń inwestycyjnych w granicach tego Parku i jego Otuliny, z wyłączeniem inwestycji mieszkalnych i inwentarskich na obszarach przeznaczonych pod budownictwo.

### **6.1.3. Strefy ochrony sanitarnej ujęć wody**

Gmina Zembrzyce dysponuje obecnie 5 wodociągami komunalnymi zaopatrującymi w wodę Tarnawę Górną, Śleszowice, Marcówkę, Zembrzyce i Tarnawę Dolną, a mianowicie:

- ujęcie źródła w Marcówce ze zbiornikiem wyrównawczym 0 wydajności 6,0 m<sup>3</sup>/d,
- ujęcie wody z potoku Paleczka wraz ze stacją uzdatniania wody i pompownią, o wydajności 300 m<sup>3</sup>/d, uzupełnione o ujęcie źródła „Grabnik” zasilające zbiornik wyrównawczy, o wydajności 72 m<sup>3</sup>/d,
- ujęcie źródła w Tarnawie Dolnej, zwanego „u Kaszyckich” i źródła zwanego „u Dudy” wraz z pompowniami o wydajności łącznej 48 m<sup>3</sup>/d,
- ujęcie wody ze zbiornikiem wyrównawczym i stacją uzdatniania w Tarnawie Górnej o wydajności 279 m<sup>3</sup>/d (TG-1; TG-2),
- ujęcie źródła wody TD-1 z pompownią o wydajności 120 m<sup>3</sup>/d dla Rówieńca i Borowiny Skawieckiej.

Ujęcia wody pitnej na terenie gminy chronione są decyzjami administracyjnymi określającymi strefy sanitarne ujęć oraz nakazy, zakazy i ograniczenia obowiązujące na terenach stref. Obszary objęte strefami ochronnymi zamykają się w granicach ogrodzeń ujęć i oznaczone zostały na rysunku studium.

W bezpośrednich strefach ochrony ujęć zabrania się:

- użytkowania gruntów dla celów związanych z eksploatacją ujęcia.

Nakazuje się (między innymi):

- odprowadzanie wód opadowych w taki sposób, by nie przedostawały się do urządzeń służących do poboru wody,
- zagospodarowanie terenu zielenią.

Decyzją Wojewody Małopolskiego z dnia 16.10.2000 r. znak: OŚ.III-IV.6811-1-29/2000 w sprawie pozwolenia wodnoprawnego na pobór wody ze źródła TD-1, zlokalizowanego w miejscowości Tarnawa Dolna, gmina Zembrzyce dla potrzeb wodociągu we wsi Skawce - osiedle Borowina Skawiecka, ustanowiono strefę ochronną ujęcia.

Dla pozostałych ujęć nie wyznaczono wewnętrznych i zewnętrznych stref ochrony pośredniej.



#### 6.1.4. Lasy ochronne

Lasy stanowiące własność Skarbu Państwa, będących w zarządzie P.G.L. LP Nadleśnictwa Sucha położone w oddziałach: 7, 8, 55, 56, 56A, 57, 57A, 58-62, 91, 92, 115-121, 311-313 o powierzchni zalesionej ogółem - 644 ha są **lasami ochronnymi**. Lasy te zostały przyporządkowane do następujących kategorii ochronności:

- lasy wodochronne - występujące u źródeł rzek i potoków, pełniące funkcje ochrony źródeł oraz występujące wzdłuż rzek i potoków pełniące funkcje przeciwpowodziowe retencji wód,
- lasy glebochronne - dla zwiększenia retencyjności zlewni w strefach grzbietowych i ochrony przeciwoerozyjnej na skarpach i stromych stokach

Zasięg lasów ochronnych wskazano na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

#### 6.1.5. Obszary sieci Natura 2000

Na terenie gminy nie występują obszary sieci Natura 2000. Niemniej, w bezpośrednim sąsiedztwie granic wsi Tarnawa Górna i Śleszowice, na terenie gminy Stryszawa występuje SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000 PLH240023 „BESKID MAŁY”.

Na terenie OOS Beskid Mały, spośród siedlisk przyrodniczych wymienionych w załączniku I do Dyrektywy rady 92/43/EWG w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, występuje 15 siedlisk.

W obszarze NATURA 2000 ograniczenia dotyczą w niewielkim stopniu dotychczasowych sposobów gospodarowania, w większym natomiast intensyfikacji tego gospodarowania i nowych inwestycji. Jeśli bowiem obszar zachował duże walory przyrodnicze w warunkach użytkowania to znaczy, że nie stanowi ono poważniejszego zagrożenia dla tych walorów. Inaczej jest z jego intensyfikacją i nowymi inwestycjami - działaniem ochronnym w tym zakresie w stosunku do obszaru Natura 2000, jest wymóg poddawanie procedurze oceny oddziaływania na środowisko (OOS) każdego projektu przedsięwzięcia mogącego stanowić zagrożenie dla istnienia siedlisk i gatunków będących motywem wyznaczenia ostoi. Dopuszczone do realizacji będą tylko takie przedsięwzięcia, które nie pogorszą stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków na wyznaczonym dla nich obszarze Natura 2000. Przeprowadzanie OOS dotyczy nie tylko inwestycji planowanych w obrębie samego obszaru, ale także **planowanych w jego sąsiedztwie, o ile mogłyby mieć potencjalnie negatywny wpływ na walory przyrodnicze przedmiotowego obszaru**.

W sąsiedztwie OOS dopuszczalne jest użytkowanie gospodarcze, chociaż z uwagi na typy siedlisk, będących podstawą wyznaczenia obszaru, obowiązują pewne ograniczenia. Mogą one mieć postać zakazów wykonywania pewnych działań na całym obszarze lub w jego części, albo zaleceń dotyczących pożądanых sposobów i czasu wykonywania zabiegów gospodarczych. Obowiązuje zasada, że użytkowanie nie może spowodować zaniku określonego typu siedliska, zmniejszenia jego powierzchni czy zaburzenia jego struktury i funkcji. W wielu przypadkach może się okazać, że kontynuacja dotychczasowego sposobu użytkowania terenu jest niezbędnym warunkiem utrzymania danego typu siedliska (np. siedliska łąkowe, utrzymywane w wyniku działalności człowieka).

#### 6.2. Obiekty przyrodnicze wskazane do objęcia ochroną prawną

W opracowaniu ekofizjograficznym dla gminy Zembrzyce wskazano na terenie gminy obiekty przyrodnicze wskazane do objęcia ochroną m.in.:

- ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE: „Leskowiec”- grzbietowa forma kwaśnej buczyny, duże skupienie jałowców, polana; „Carchel” - kompleks lasów z urozmaiconym składem zbiorowisk i towarzyszącymi formami skalnymi na Górze; „Las Dąbrowski” - wschodni stok pasma Góry Prorokowej;
- UŻYTEK EKOLOGICZNY „Grąd” - północne zbocze i wąski pas olszyny karpackiej wzdłuż cieku wodnego z łanowo występującym czosnkim niedźwiedzim - środkowy odcinek doliny potoku Śleszówka;

- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - gmina poza PKBM z otuliną i strefą przyszłego zbiornika Świnna Poręba - ze względu na występowanie zróżnicowanych ekosystemów, walorów krajobrazowych dających możliwość rozwijania turystyki i różnorodnych form wypoczynku oraz pełnienie przez obszar funkcji korytarza ekologicznego umożliwiającą migrację roślin i zwierząt na kierunku zachód.

Z uwagi na fakt, iż brak jest sprecyzowanych zamierzeń (brak opracowań przyrodniczych, szczegółowej lokalizacji, powierzchni obszaru itp.) propozycje potraktowano sygnałnie i nie zostały zawarte w opracowaniu studium.

### **6.3. Pozostałe elementy środowiska podlegające ochronie**

#### **6.3.1. Tereny stanowiące powiązania pomiędzy kompleksami terenów zielonych i otwartych**

W związku z koniecznością zachowania powiązań ekologicznych, w studium utrzymano lokalne powiązania pomiędzy terenami zielonymi (szczególnie leśnymi) i otwartymi wymagające ochrony przed zainwestowaniem. Powiązania te stanowią ważny element w strukturze przyrodniczej gminy i obszarów przyległych. Ochrona ich przed zainwestowaniem jest szczególnie istotna ze względu na zapewnienie możliwości migracji zwierzyny pomiędzy poszczególnymi kompleksami leśnymi.

Obszar gminy znajduje się w zasięgu sieci ekologicznej ECONET-PL. Zachodnia części gminy znajdują się w obszarze węzłowym o znaczeniu krajowym - 30K Beskidu Małego, a pozostała część gminy w korytarzu ekologicznym o znaczeniu krajowym - 70K Beskidu Średniego i Beskidu Wyspowego. Przez teren gminy przebiegają korytarze ekologiczne o znaczeniu krajowym: Południowy Korytarz Ekologiczny obejmujący obszar Beskidu Średniego i Beskidu Wyspowego łączący Beskid Mały z Beskidem Makowskim oraz Doliny rzeki Skawy. Zostały one wyznaczone w nawiązaniu do korytarzy migracyjnych w krajach sąsiednich, w celu zapewnienia łączności ekologicznej w skali europejskiej. W skład sieci wchodzi obszary przyrodniczo cenne oraz odcinki łączące te obszary Południowy Korytarz Ekologiczny, na terenie gminy, przebiega dwoma odgałęzzeniami w części zachodniej gminy: na południu wzdłuż pogranicznego pasma Żurawnicy - Jasienia (Beskid Makowski), na północy granicznymi wzniesieniami Leskowca i Tarnawskiej Góry (Beskid Mały). We wschodniej części gminy wzdłuż pogranicznego pasma Chełmu na północy i pasma Koskowej Góry na południu. Obszary zachodnie i wschodnie łączy korytarz Doliny rzeki Skawy i zbiornik wodny.

Korytarze ekologiczne to obszary zapewniające możliwość migracji zwierzyny pomiędzy obszarami wyznaczone jako:

- I. Obszary i korytarze ichtiologiczne - obszar gminy położony jest w korytarzu ichtiofauny, wyznaczonym w miejscu występowania gatunków przewodnich (istotnych gospodarczo) dla danej krainy rybnej, wyznaczonym dla zachowania materiału genetycznego cennych gatunków ryb i dla potadromicznych gatunków ryb.
- II. Obszary i korytarze wyznaczone dla ornitofauny - dla migracji ptaków oraz przystanków pośrednich (miejsca zlokalizowane w obrębie szlaków migracji ptaków, będące terenem żerowania, odpoczynku, gniazdowania lub zimowania określonych gatunków). Szczególne znaczenie w przestrzeni tego korytarza ekologicznego posiada powierzchnia leśna i naturalna bezleśna.
- III. Obszary i korytarze wyznaczone dla dużych ssaków drapieżnych i kopytnych - korytarze migracyjne umożliwiające przemieszczanie się pomiędzy siedliskami osobników należących do populacji ssaków kopytnych i drapieżnych oraz przystanki pośrednie, czyli obszary, które stanowią potencjale siedliska tych zwierząt (były zasiedlone w przeszłości lub posiadają sprzyjające uwarunkowania przyrodnicze).

Proponowane formy ochrony bioróżnorodności w postaci siecią korytarzy wprowadzicie zachowują na terenie gminy ciągłość układu, nie mniej znajdują się pod stałą presją inwestycyjną. Poddane presji są szczególnie doliny cieków powierzchniowych wraz z otaczającą zielenią nadrzeczną, zalesione stoki głównych pasm górskich oraz obszary ekstensywnie użytkowanych krajobrazów łąkowo - leśnych na stokach i wierzchowinach.

### 6.3.2. Ochrona wód podziemnych

Gmina położona w zasięgu występowania zbiorników wód podziemnych wymagających szczególnej ochrony:

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych Godula-Beskid Mały (K/Z - 447) - partie szczytowe i stoki Leskowca,
- Użytkowy Poziom Wód Podziemnych Dolina Skawy (Q IV - 444) - dolina rzeki Skawy (do rzędnej ok. 350 m npm).

Obowiązują działania na rzecz wzrostu retencji zlewniowej i zabezpieczenia poziomów wodonośnych przed wzrostem zanieczyszczeń, w tym między innymi poprzez:

- powstrzymanie rabunkowej gospodarki w lasach, zalesienie wybranych obszarów,
- zwiększenie przesiąkalności wody do gruntu,
- zmianę zagospodarowania obszarów zalewowych den dolin dla poprawy retencji lokalnej (renaturalizacja terenów słabo zagospodarowanych w formie pasów ochronnych ekosystemów cieków wodnych,
- likwidację punktowych źródeł zanieczyszczeń (uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej),
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących przyczynić się do pogorszenia jakości wód podziemnych.

### 6.3.3. Ochrona wód powierzchniowych

- osiągnięcie optymalnej retencyjności obszaru gminy poprzez ochronę terenów podmokłych, źródłiskowych, naturalnych źródeł, cieków, zbiorników wodnych, torfowisk,
- poprawa jakości zasobów wodnych:
  - ograniczenie spływów zanieczyszczeń obszarowych,
  - likwidacja potencjalnych źródeł zanieczyszczeń,
  - budowa sprawnie działającego systemu kanalizacji z obowiązkiem podłączenia wszystkich budynków objętych systemem,
  - wzmożona kontrola szczelności szamb przydomowych oraz realizacji umów dotyczących odbioru i wywozu ścieków.
- ochrona koryt potoków wraz z zielenią porastającą brzegi:
  - zakaz zabudowy, grodzenia i innej działalności mogącej spowodować degradację szaty roślinnej porastającej skarpy koryt potoków; regulacje techniczne cieków winny być ograniczone do niezbędnego minimum, pod warunkiem zachowania naturalnego charakteru koryt oraz więzi hydrologicznej koryt z otoczeniem, a także utrzymania obudowy biologicznej potoków,
  - przy ewentualnym przekraczaniu cieków wodnych drogowymi obiektami inżynierskimi należy przewidzieć realizację przepustów o poziomym dnie umożliwiających przemieszczanie się drobnej fauny.

Z uwagi na konieczność zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych należy objąć ochroną koryta potoków wraz zielenią wzdłuż brzegów. Nową zabudowę lokalizować w odległości min. 15 m od brzegów cieku. Na terenach zalesionych cieków wyeliminować nową zabudowę.

### 6.3.4. Złóża surowców naturalnych

Ochroną objęte są wskazane na rysunku studium złoża surowców mineralnych:

- udokumentowane złoża kategorii C<sub>1</sub> piaskowców ciężkowickich „Tarnawa Dolna”, w nieczynnym kamieniołomie w Tarnawie Dolnej: dla złoża nie ma ustanowionych terenów i obszarów górniczych; w zasięgu złoża utrzymuje się dotychczasowe, rolnicze wykorzystanie terenu;
- obszar górniczy „Mucharz I” z wyznaczonym zasięgiem terenu górniczego dla złoża piaskowców krośnieńskich „Mucharz-Górka”, występujący częściowo na terenie wsi Śleszowice - złoża eksploatowane.

### 6.3.5. Ochrona lasów

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, w niniejszym studium wszystkie lasy będące we władaniu Skarbu Państwa położone na terenie gminy są lasami ochronnymi (glebochronne i wodochronne). Lasy prywatne położone na terenie gminy nie mają statusu ochronnych, jednak ich walory przyrodnicze, widokowe i położenie w projektowanych systemach obszarów chronionych kwalifikują je do objęcia ochroną analogicznie do lasów państwowych.

Z uwagi na ochronę wartościowych gatunków flory występujących wzdłuż obrzeża lasu należy wykluczyć te miejsca dla zainwestowania. Minimalna odległość budynków, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, od skraju lasu powinna wynosić 12 m.

Gospodarkę leśną należy tu prowadzić w sposób zapewniający ciągłe spełnianie przez nie celów, do których zostały przeznaczone, w szczególności poprzez:

- zachowanie trwałości lasów w drodze:
  - dbałości o stan zdrowotny i sanitarny lasów,
  - preferowania naturalnego odnowienia lasów,
  - ograniczania regulacji stosunków wodnych.
- zagospodarowanie i ochronę lasów w drodze:
  - kształtowania struktury gatunkowej i przestrzennej lasu zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększania różnorodności biologicznej i zwiększania odporności lasu na czynniki destrukcyjne,
  - stosowania indywidualnych sposobów zagospodarowania i ochrony poszczególnych drzewostanów,
  - ustalania etatu cięć według potrzeb hodowlanych lasu,
  - ograniczania stosowania zrębów zupełnych do najśłabszych siedlisk leśnych oraz prowadzenia ścinki drzew, zrywki i wywozu drewna w sposób zapewniający w maksymalnym stopniu ochronę gleby i roślinności leśnej,
- powiększanie zasobów leśnych poprzez zalesianie gruntów rolnych o niskiej przydatności, z zachowaniem polan śródleśnych i terenów przyleśnych o wysokich walorach przyrodniczych:
  - możliwość zalesienia należy uzależnić od wyników analizy walorów przyrodniczych występujących na wnioskowanym terenie,
  - szczegółowy sposób prowadzenia gospodarki leśnej ustala się w akcie o uznaniu lasu za ochronny.

## 7. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

### Celem polityki ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego i zabytków jest:

- zachowanie i wyeksponowanie wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego decydujących o tożsamości kulturowej gminy,
- kształtowanie atrakcyjnego oblicza gminy, a szczególnie jej przestrzeni publicznych,
- zachowanie krajobrazu otwartego obszarów o wysokich walorach przyrodniczych.

Zachowanie i ekspozycja wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego powinny polegać na:

- zachowaniu i rewaloryzacji zespołów i obiektów zabytkowych zarówno wpisanych do rejestru jak też ujętych w ewidencji zabytków, ze zwróceniem szczególnej uwagi na tradycyjną zabudowę drewnianą najbardziej zagrożoną ze względu na zły stan techniczny i wyburzenia powodowane przez realizację nowych obiektów,
- pozyskiwaniu inwestorów zainteresowanych odnową, zagospodarowaniem i wykorzystaniem na cele usługowe, turystyczne, itp. obiektów zabytkowych,
- promocji zasobów dziedzictwa kulturowego, które stanowić mogą atrakcję turystyczną gminy, poprzez informację o zabytkach, oznaczenie obiektów i wyznaczenie szlaków kulturowych wiodących przez zabytkowe fragmenty zabudowy,
- propagowaniu wśród mieszkańców wartości zasobów dziedzictwa kulturowego gminy, jej wyglądu i atrakcyjności,
- zachowaniu historycznych układów przestrzennych oraz dalszego ich rozwoju na zasadzie kontynuacji, wymiany i uzupełnienia istniejącej zabudowy,
- ochronie stanowisk archeologicznych udokumentowanych na terenie gminy.

Kształtowanie krajobrazu kulturowego wiąże się z:

- ustaleniem zasad kształtowania formy współczesnej zabudowy jednorodzinnej zgodnie z tradycją (dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 30° - 45°), wyodrębniony szczyt, rzut prostokątny, tradycyjna kolorystyka itp.) podobne zasady winne być zastosowane także do obiektów przebudowywanych (regulacje te należy umieścić w ustaleniach planów miejscowych),
- dążeniem do poprawy wyglądu i ujednolicenia wnętrza, zwłaszcza terenów mieszkaniowych o zróżnicowanej formie i gabarycie oraz chaotycznie usytuowanych budynkach poprzez zwrócenie uwagi na ogrodzenia, zieleni, małą architekturę, a w przypadku rozbudowy czy modernizacji - poprawy form obiektów,
- niedopuszczeniem do rozpraszania zabudowy, jej żywiołowego rozwoju,
- podniesieniem atrakcyjności centrum usługowego (przestrzeni publicznych) ze względu na ich ważną rolę w percepcji gminy (chodniki, zabudowa, zieleni, oświetlenie),
- zachowaniem istniejących zadrzewień i założeń zielonych, obudowy cieków wodnych.

Zachowanie i ekspozycja krajobrazu otwartego wymaga:

- przeciwdziałania degradacji krajobrazu naturalnego, stanowiącego główny zasób gminy, poprzez zakaz zabudowy terenów eksponowanych krajobrazowo, a także ochronę przed nadmiernym obudowywaniem (zagęszczaniem zabudowy) wzdłuż dróg widokowych, ciągów i punktów widokowych,
- niedopuszczania do dewastacji krajobrazu przez budowę elementów infrastruktury technicznej (np. nowych naziemnych sieci) zwłaszcza w terenach o wysokich walorach,
- bezwzględne przestrzeganie zasad zapisanych w rozporządzeniach o powołaniu na obszarze gminy proponowanych szczególnych form ochrony przyrody.

### 7.1. Strefa ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków

Strefa ochrony konserwatorskiej obiektów wpisanych do rejestru zabytków (rozdział 8 Uwarunkowań). W strefie tej obowiązuje:

- całkowita ochrona istniejącej substancji zabytkowej,
- konserwacja i rewaloryzacja obiektów kubaturowych,



- utrzymanie historycznego przebiegu układu komunikacyjnego oraz kształtu istniejących działek,
- zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektów zabytkowych,
- zakaz wprowadzania nowych inwestycji (zabudowy).

Wszelka działalność inwestycyjna w obszarze strefy wymaga opiniowania i nadzorowania przez organ do spraw ochrony zabytków.

## **7.2. Strefa ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków**

Strefa ochrony konserwatorskiej obiektów wpisanych do ewidencji zabytków (rozdział 8 Uwarunkowań). Działalność w stosunku do zaewidencjonowanych obiektów powinna zmierzać do:

- zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania oraz stylowej architektury zabytkowej - poprzez jej adaptację i konserwację,
- dostosowania nowej zabudowy do cech stylowych budownictwa miejscowego,
- rewaloryzacji zdewastowanych terenów, pielęgnacji, utrzymania oraz wypełnienia zielenią,
- dopuszczenie zabudowy harmonijnie powiązanej z krajobrazem zespołu zabytkowego po ustaleniu nieprzekraczalności gabarytów.

W terenach dopuszczonych do zabudowy, przed wydaniem decyzji lokalizacyjnych - warunki winien określić każdorazowo Wojewódzki Konserwator Zabytków.

## **7.3. Strefa ochrony zabytków (stanowisk) archeologicznych**

Zabytki (stanowiska) archeologiczne w myśl ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami podlegają ochronie i opiece w granicach stref ochrony (badań i obserwacji archeologicznych). Objęte są zakazem działań niszczących takich jak: prace niwelacyjne, wybierzyskowe czy głęboka orka; spis stanowisk w rozdziale 8 Uwarunkowań.

Wszelkie zamierzenia inwestycyjne, w tym: melioracja, gazyfikacja, prace kanalizacyjne, energetyczne, teletechniczne oraz roboty budowlane - muszą być bezwzględnie zgłoszone i uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na określonych indywidualnie warunkach konserwatorskich, z ewentualnością nakazu przebadania poprzedzającego inwestycje, na koszt inwestora - stosownie do art. 31 wymienionej ustawy.

## **7.4. Szlaki dziedzictwa kulturowego**

Województwo małopolskie pokryte jest siecią szlaków kulturowych o zróżnicowanej tematyce. Bogactwo zasobów obszaru pozwala na prowadzenie tras umożliwiających poznawanie rozmaitych aspektów kultury regionu. Przez obszar gminy Zembrzyce przebiegają:

- Istniejące szlaki kulturowe:
  - Szlak Architektury Drewnianej - jego myślą przewodnią jest budownictwo drewniane, występujące zarówno w formie skansenów, jak i w postaci obiektów do dziś użytkowanych w swojej pierwotnej funkcji. Budownictwo drewniane jest na tym terenie silnie zróżnicowane z racji wpływu wielu kultur i stanowi przedmiot zainteresowania wielu turystów. Na szlaku znajdują się najbardziej wartościowe obiekty budownictwa drewnianego w Małopolsce, w tym 123 kościoły, 39 cerkwi, 25 zespołów zabudowy wiejskiej, małomiasteczkowej, 27 placówek muzealnych w zabytkowych obiektach drewnianych, w tym 9 skansenów i 14 dworów. Odcinek na terenie gminy przebiega ze Stryszowa przez Zembrzyce do Suchej Beskidzkiej.
- Proponowane szlaki kulturowe:
  - Szlak Papieski - trasa łączy miejsca i pamiątki związane z Papieżem Janem Pawłem II, został zaproponowany wzdłuż istniejących górskich szlaków PTTK,
  - Szlak Bursztynowy Budapeszt - Kraków - Gdańsk - szlak dziedzictwa przyrodniczo - kulturowego „GREENWAY” to propozycja pobudzenia współpracy międzyregionalnej, wspierania ochrony dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, organizowany jest na terenie Polski, Słowacji i Węgier; jego przebieg na terenie Małopolski łączy m.in. miejscowości:

Lepnicę Wielką, Zawoję, Suchą Beskidzką, Zembrzyce, Stryzków, Kalwarię Zebrzydowską, Lanckoronę, Skawinę, Kraków a w przyszłości połączy również Kraków z Gdańskim.

### 7.5. Krajobraz kulturowy

Na krajobraz kulturowy, który w mniejszym lub większym stopniu zachował ślady historycznej ewolucji składa się historia osadnictwa nałożona na krajobraz naturalny i dalsze przekształcenia tego kompleksu. Krajobraz kulturowy, z jakim mamy do czynienia w gminie Zembrzyce posiada zarówno cechy pozytywnego krajobrazu harmonijnego, gdzie sposób użytkowania jest dostosowany do charakteru środowiska przyrodniczego i kulturowego i zgodny z prawami nim rządzącymi, jak też cechy negatywne, powodujące degenerację krajobrazu, gdzie naruszona została przez człowieka naturalna równowaga tła krajobrazowego, wywołując trwałe, niekorzystne zmiany oszpecające krajobraz (m.in. zbiornik wodny wraz z towarzyszącą infrastrukturą).

Układy osadniczo - przestrzenne i zabudowa wsi winna być zatem poddana szczególnej ochronie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W miejscowych planach należy umieścić wytyczne, które nie dysharmonizują historycznej zabudowy i parcelacji gruntów poszczególnych wsi.

**Kształtowanie współczesnego krajobrazu kulturowego** wymaga następujących działań:

- zachowania istniejącego historycznego układu dróg lokalnych i nie wprowadzanie nowych, które mogłyby zakłócić ich przebieg, za wyjątkiem zmian w związku z budową zbiornika wodnego „Świnna Poręba”,
- objęcie ochroną obiektów o wartościach zabytkowych nie wymienionych w żadnym spisie, zwłaszcza kapliczki, figury i krzyże przydrożne,
- zachowania zasady rozplanowania istniejących układów przestrzennych wsi i jeżeli to możliwe zachowanie historycznej parcelacji gruntów,
- zachowania kierunku układów rozłogów pól, szczególnie w Śleszowicach i Tarnawie Górnej, gdzie są najlepiej czytelne,
- zachowania zasady rozplanowania przysiółków i ograniczenie ich rozbudowy,
- ograniczenia wprowadzanie zabudowy mieszkalno-rekreacyjnej wyłącznie do terenów na ten cel przeznaczonych,
- wprowadzania w planach miejscowych ustaleń w stosunku do obiektów dysharmonijnych w formie czy wysokości, nakazujących w razie ich przebudowy, rozbudowy czy remontu poprawę formy, kolorystyki itp.,
- tworzenia nowych oraz podnoszenie atrakcyjności istniejących przestrzeni publicznych (centra miejscowości, miejsca koncentracji usług) poprzez dbałość o nawierzchnię dróg, chodników i placów, oświetlenie, małą architekturę (ławki, szyldy, przystanki itp.),
- zachowania istniejącego charakteru zabudowy centrum wsi Zembrzyce obejmującego: centrum miejscowości (zachowany pierwotny układ przestrzenny zabudowy z rynkiem), z pozostałościami drewnianej zabudowy i interesującymi obiektami małomiasteczkowej zabudowy z lat 30-tych XX w., zespół kościelny, cmentarz wyeksponowany na wyniesieniu terenu, dwór wraz z najbliższym otoczeniem oraz miejsce, gdzie znajdowało się grodzisko na górze Zamczysko, w celu utrzymania warunków umożliwiających utworzenie w przyszłości parku kulturowego wsi Zembrzyce.

## 8. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Ze względu na położenie w terenach górskich znaczenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej jako źródła dochodu mieszkańców nie ma istotnego znaczenia i będzie systematycznie maleć. Tereny, które przestaną być wykorzystywane rolniczo mogą pozostawać w stanie naturalnym i samoistnie przekształcać się w tereny zieleni nieurządzonej, będą również podlegać naturalnym zalesieniom. Warunki środowiskowe powodują, że optymalnym kierunkiem przekształceń przestrzeni rolniczej, na znacznej powierzchni gminy, jest zalesienie i zadarnienie terenu. Ze względu na dużą powierzchnię terenów zalesionych (lasy państwowe i prywatne) istotne znaczenie ma kształtowanie przestrzeni leśnej.

### 8.1. Kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Rolnicza przestrzeń produkcyjna kształtowana będzie zgodnie z jej potencjalnymi walorami i predyspozycjami: zasadami ochrony terenów o wysokich wartościach dla rolnictwa, zagrożeniami wynikającymi z przyczyn naturalnych oraz położeniem w stosunku do terenów zainwestowanych, a w szczególności:

- Gleby użytków rolnych średniej jakości (klasy bonitacyjne IV i V) mogą być przeznaczane do zagospodarowania nierolniczego, po uprzednim sporządzeniu analizy ekonomicznej uzasadniającej potrzebę wyłączenia ich z produkcji rolniczej. Studium określa tereny, w których planowana jest zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele związane z realizacją dalszego zagospodarowania przestrzennego gminy.
- Grunty najłabsze, zwłaszcza położone na stokach, gdzie zachodzi proces intensywnej erozji gleb, należy w miarę wzrostu kultury rolnej przeznaczać pod trwałe użytki zielone lub pod zalesienie. Na gruntach podlegających erozji wodnej (wylesione tereny podstokowe) użytkowanych rolniczo należy stosować zabiegi przeciwoerozyjne (orka w poprzek stoku, wprowadzanie płodozmianu z roślinami wieloletnimi, tarasowanie pól itp.).
- Użytki zielone, a zwłaszcza łąki naturalne pełniące funkcje korytarzy ekologicznych w dnach dolin rzecznych oraz użytki zielone polan śródleśnych i na terenach podleśnych należy zachować w stanie naturalnym, nie należy ich przeznaczać pod zalesienie i pod zabudowę, w celu zachowania drożności naturalnych powiązań pomiędzy ekosystemami.

#### Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych

- Przeznaczanie gruntów rolnych, a zwłaszcza użytków zielonych pod zalesienie powinno być poprzedzone analizą występowania cennych siedlisk przyrodniczych, które należy chronić przed zmianą użytkowania zachowując tzw. nieużytki naturogeniczne stanowiące ostoje cennych gatunków flory i fauny. Nieużytki takie (np. tereny podmokłe, oczka wodne, bagna, torfowiska, zarośla i zadrzewienia śródpolne) należy zachować ze względu na wartości biocenotyczne i krajobrazowe.
- Lokalizacja infrastruktury technicznej i komunikacji na gruntach rolnych jest możliwa poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę, jeśli nie wymaga to zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.
- Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej (siedliskowej):
  - w terenach rolnych zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - dla poprawy warunków bytowych rodziny utrzymującej się z rolnictwa - w istniejących siedliskach,
- Wyznaczona na rysunku studium „Strefa kształtowania zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej” stanowi podstawowy obszar dalszego rozwoju inwestycyjnego gminy i zasięg podstawowej strefy zabudowy.

#### Kierunki rozwoju obszarów wiejskich

Zgodnie ze strategią rozwoju województwa małopolskiego, wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich upatruje się w:

- agroturystyce,
- dynamicznym rozwoju usług produkcyjnych i bytowych,
- stosowaniu najnowszych technologii,
- stopniowej zmianie profilu upraw: zmniejszenie areалу zasiewów zboża na rzecz roślin przemysłowych, wykorzystywanych głównie w celach energetycznych (wykorzystanie i produkcja biomasy).

Ponieważ zmiana rodzaju i technologii upraw wymaga od rolnika poniesienia stosunkowo wysokich nakładów, wymaga to wprowadzenia długofalowej polityki wspierającej finansowo nowe przedsięwzięcia. Jest to zgodne z unijnymi programami rozwoju rolnictwa i turystyki, promującymi proekologiczne źródła energii oraz małe firmy świadczące usługi turystyczne, w tym gospodarstwa agroturystyczne.

#### Elementy polityki rolnej dla osiągnięcia celów i realizacji kierunków rozwoju gminy Zembrzyce w zakresie rolnictwa:

- 1) Stosowanie właściwych zabiegów agrotechnicznych dla zachowania żyzności gleb.
- 2) Przeciwdziałanie zmianom użytkowania łąkowo - pastwiskowego na inne cele.
- 3) Wprowadzenie obudowy biologicznej cieków dla ograniczenia spływów powierzchniowych środków chemicznych o raz upraw polowych.
- 4) Wprowadzenie na terenach upraw rolnych różnych form zadrzewień tworzących spójną sieć ciągów dla wytworzenia korytarzy środowiskowych.
- 5) Wprowadzenie zakazu stosowania środków ochrony o wysokiej klasie toksyczności oraz nawozów sztucznych w dawkach powodujących skażenie gleb i wód.
- 6) Zachęcanie do prowadzenia upraw biodynamicznych.
- 7) Prowadzenie działań sprzyjających wprowadzaniu zalesień gatunkami zgodnymi z siedliskiem.
- 8) Prowadzenie działalności edukacyjnej.

## **8.2. Kształtowanie terenów lasów i zadrzewień**

#### Funkcje ochronne lasów:

Lasy gminy Zembrzyce należy użytkować zgodnie z ich funkcją wiodącą. Całość lasów pełni w gminie funkcje ochronne - wodochronne i glebochronne. Należy je chronić przed przeznaczeniem na cele nieleśne, nie dopuszczać do zainwestowania niezwiązanego z ochroną i powiększaniem zasobów leśnych oraz spełnianiem funkcji społecznych lasu.

#### Kierunki zagospodarowania terenów leśnych:

- zachowanie trwałości istniejących zasobów leśnych,
- wprowadzanie zalesień na terenach o niskiej przydatności dla rolnictwa, sąsiadujących z kompleksami leśnymi, na terenach narażonych na zjawiska erozji wodnej gleb i na procesy osuwiskowe oraz na terenach sąsiadujących ze zbiornikiem wodnym; prowadzenie zalesień ma szczególne znaczenie w rejonach, które po napełnieniu zbiornika stanowią będą pasy nadbrzeżne - zalesienie tych obszarów zapewni wystarczającą ochronę zarówno czystości wód zbiornika jak i ochronę brzegów zbiornika przed silną erozją; zalesienia na stokach i uporządkowanie granicy polno - leśnej wpłynę korzystnie zarówno na stan całości lasów jak i ograniczy zagrożenia powodziowe i erozyjne w zlewniach potoków,
- utrzymanie w stanie naturalnym terenów przyrodniczo cennych, oraz śródleśnych polan i nieużytków,
- ochrona przed nadmierną i niekontrolowaną penetracją turystyczną, kanalizacja ruchu turystycznego poprzez wyznaczanie tras turystyki pieszej, rowerowej, miejsc biwakowania i innych urządzeń,
- zakaz dokonywania zmian w postaci wycinki drzew i poszycia leśnego, prowadzenia prac melioracyjnych, i innych czynności mających wpływ na ochronę miejsc rozrodu i regularnego przebywania gatunków chronionych.

## 9. Inwestycje celu publicznego

### 9.1. Inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym

W ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, uwzględniono:

- zadanie „rządowego programu zadań inwestycyjnych”, związane z zakończeniem budowy zbiornika wodnego „Swinna Poręba”, w tym: elementy ochrony przeciwpowodziowej wsi Zembrzyce (obwałowanie, hydrofornie), zmiany systemu komunikacji drogowej, przełożenie linii kolejowej Kraków - Zakopane na odcinku Stryszów - Zembrzyce,
- potencjalne zadania programów wojewódzkich w zakresie kierunków rozwoju systemu energetycznego, wynikające z planów rozwoju zakładów energetycznych oraz wniosków zgłoszonych do planu: modernizacja linii 110 kV Poręba - Andrychów z odczepem do GPZ Wadowice Zaskawie - Sucha, Kęty - Andrychów, Zaskawie - Kalwaria, Sucha - Białka - Jordanów;
- proponowany park kulturowy Zembrzyce;
- utrzymanie i realizację szlaków dziedzictwa kulturowego;
- utrzymanie istniejących obszarów i obiektów objętych prawnymi formami ochrony przyrody (parki krajobrazowe) oraz ochrona lasów;
- ochronę zasobów wód w ustanowionych strefach ochronnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych.

### 9.2. Inwestycje o znaczeniu lokalnym

Zakładając, że inwestycjami o znaczeniu lokalnym jest proces tworzenia nowych środków trwałych lub rozwijania istniejących środków trwałych służących społeczności Zembrzyce przewiduje się następujące obszary lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- obszary jednostek urbanistycznych wyznaczone dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej wymagające realizacji dróg dojazdowych i ciągów pieszojezdnych,
- wdrożenie programu kanalizacji dla terenu całej gminy,
- wydzielanie gruntów, budowa, modernizacja i utrzymanie dróg publicznych, tras spacerowych i rowerowych oraz obiektów i urządzeń transportu lokalnego,
- opracowanie i wdrożenie programu gospodarki odpadowej, likwidacja nielegalnych składowisk odpadów,
- budowa, zagospodarowanie oraz utrzymanie i modernizacja gminnych obiektów celu publicznego: oświaty, opieki zdrowotnej, sportu i rekreacji, kultury i administracji,
- ochrona nieruchomości stanowiących dobra kultury,
- ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody.

Szczegółowe zadania z zakresu inwestycji o znaczeniu lokalnym realizowane powinny być według zadań zapisanych w Strategii Rozwoju Gminy Zembrzyce.



## 10. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

### 10.1. Obszary narażone na zalewy powodziowe

Na terenie gminy występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w różnym stopniu. W Studium określono zasięg obszarów:

- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczone w oparciu o granicę zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia  $p=1\%$  wyznaczoną w opracowaniu pt. „Studium określające granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni Skawy” sporządzonym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie.
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczone na podstawie map zagrożenia powodziowego sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej zgodnie z definicją zawartą w art. 9 ust. 1 pkt 6c ustawy Prawo wodne (jednolity tekst Dz.U.2015 poz. 469) obejmujące obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat. Ich zasięg obejmuje dolinę Skawy i ujściowy odcinek potoku Paleczka.
- Dla ochrony przed podtapianiem terenów położonych poniżej rzędnej maksymalnego piętrzenia zbiornika wodnego „Swinna Poręba” przewidziano w Zembrzycach realizację obwałowania na prawym brzegu rzeki Skawy i wzdłuż lewego brzegu rzeki Paleczki wraz z systemem drenażowym i pompownią odprowadzającą wody podsiąkowe z obszaru zawala.

#### 10.1.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

- Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią. Zgodnie z ustawą „Prawo wodne”, zabrania się np. wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w tym w szczególności:
  - wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych,
  - sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
  - zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót nie związanej z utrzymaniem wód i wałów.
- Na obszarach zagrożonych zalewami powodziowymi lokalizację zabudowy mieszkaniowej i innych obiektów kubaturowych można dopuścić na szczególnych warunkach, które w zależności od konkretnego usytuowania należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- Na terenie wsi Zembrzyce, na zapleczu obwałowań, przewiduje się ograniczenie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią do terenów położonych pomiędzy brzegiem rzek Skawy i Paleczki, a wałem przeciwpowodziowym.
- Zgodnie z ustawą „Prawo wodne” zabrania się wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej, niż 50 m od stopy wału.<sup>12/</sup>

### 10.2. Obszary narażone na osuwiska

Na terenie gminy występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powstawania zjawisk osuwiskowych w różnym stopniu. W Studium określono zasięg tych obszarów:

- Obszary osuwisk czynnych zamieszczonych w Rejestrze terenów zagrożonych ruchami masowymi prowadzonym przez Starostę Suskiego - zasięg wyznaczony w oparciu o sporzą-

<sup>12</sup> W brzmieniu ustalonym jak w załączniku nr 1 do Uchwały Rady Gminy Zembrzyce Nr XIX/152/16 z dnia 27 października 2016r.

dzoną dla nich dokumentację geologiczną - powodują zagrożenie dla życia i mienia mieszkańców.

- Obszary osuwisk ustabilizowanych lub nieczynnych - zasięg oznaczony na podstawie „Dokumentacji geologiczno-inżynierska dla określenia stabilności osuwisk w rejonie Zbiornika Wodnego Świnna Poręba na rzece Skawie” oraz „Studium określające granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni Skawy” - nie powodują bezpośredniego zagrożenia dla terenów istniejącej i planowanej zabudowy, jednak przy sporządzaniu projektu budowlanego i określaniu sposobu posadowienia budynku należy zwrócić uwagę na możliwość aktywizacji procesów osuwiskowych.

W opracowaniu aktualizacja zasięgu terenów osuwisk czynnych i terenów zagrożonych ruchami masowymi.

**Na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zasięgi terenów zagrożonych ruchami masowymi oraz terenów osuwisk a także stopnia ich aktywności należy każdorazowo weryfikować z aktualnymi danymi udostępnianymi przez Państwowy Instytut Geologiczny (SOPG) i stosownie uwzględniać w ustaleniach planów.**

#### **Uwarunkowania zagospodarowania terenów:**

- Na terenach osuwisk czynnych (w tym osuwisk aktywnych ciągle i okresowo wskazanych w SOPG):
  - zakazuje się lokalizacji ~~jakiegokolwiek~~ nowej zabudowy, przy czym dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów z możliwością przebudowy a także rozbudowy wyłącznie mającej na celu poprawę bezpieczeństwa obiektów lub ich dostosowanie dla osób ze szczególnymi potrzebami. Działania te należy podejmować na warunkach określonych w dokumentacji wykonanej zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazującej na możliwość bezpiecznej realizacji inwestycji w zakresie budowy obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu.
- Na terenach potencjalnie narażonych na ruchy mas ziemnych, w tym na terenach osuwisk nieaktywnych oraz terenach zagrożonych ruchami masowymi wskazanych w SOPG:
  - ~~zakazuje się prowadzenia robót ziemnych zwłaszcza u podstawy stoku, co stanowi potencjalne zagrożenie uruchomienia procesów osuwiskowych, a co za tym idzie bezpośrednie zagrożenie życia i mienia,~~
  - ~~nie należy lokalizować nowej zabudowy kubaturowej oraz wykonywać głębokich wykopów (np. związanych z budową dróg i sieci infrastruktury technicznej),~~
  - ~~w wypadku lokalizowania zabudowy na terenach wyznaczonych pod zainwestowanie w poprzednio obowiązujących planach, przy lokalizacji obiektów budowlanych oprócz konieczności sporządzenia wymaganej przepisami dokumentacji geotechnicznej należy na etapie projektu budowlanego wykonać dokumentację geologiczno-inżynierską (opracowaną na podstawie przepisów odrębnych), decydującej ostatecznie o możliwości i warunkach zabudowy terenu.~~
  - dopuszcza się możliwość realizacji nowych budynków z koniecznością przestrzegania warunków posadowienia obiektów budowlanych określonych w dokumentacji wykonanej zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazującej na możliwość bezpiecznej realizacji inwestycji w zakresie budowy obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu.
  - tereny już zabudowane, na których występują tego typu osuwiska powinny podlegać kontroli przy wykonywaniu wykopów, nasypów lub prac powodujących zmianę stosunków wodnych

W terenach osuwisk i terenach zagrożonych ruchami masowymi dopuszcza się budowę i rozbudowę dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem wykonania dokumentacji geologicznej zgodnej z przepisami odrębnymi oraz spełnienia zawartych w niej założeń;

W obszarach znajdujących się w zasięgu osuwisk, dla których studium ustala tereny przeznaczone pod zainwestowanie, na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian wskazuje się na konieczność weryfikacji zasięgu i stopnia aktywności osuwisk w celu oceny możliwości zainwestowania terenu, ze względu na skalę opracowania dokumentu studium oraz szczegółowość badań na etapie opracowania *Mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi dla gminy Zembrzyce, sporządzonej przez Państwowy Instytut Geologiczny, oraz kart dokumentacyjnych osuwisk.*

Dopuszcza się ponadto odstępstwo od ujętych w studium zasad dotyczących zagospodarowania terenów, w oparciu o indywidualne wytyczne dokumentacji sporządzonych na podstawie przepisów odrębnych.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Zmiana wprowadzona zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce na podstawie uchwały Nr XIX/186/21 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce

## 11. Obszary wymagające sporządzenia planu miejscowego, w tym zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych

### 11.1 Rodzaje i zakres dalszych prac planistycznych

Obligatoryjnie, zgodnie z obowiązującym prawodawstwem, opracowanie planów miejscowych wymagane jest dla terenów:

- wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- innych terenów wymagających opracowania planów miejscowych z uwagi na przepisy odrębne.

Wychodząc naprzeciw zapotrzebowaniu społecznemu, po rozpatrzeniu wniosków inwestorskich dotyczących chęci lokalizacji zagospodarowania o różnorodnej funkcji i skali przestrzennej, wskazane jest objęcie całego obszaru gminy miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa o ochronie przyrody) obszary chronione położone w granicach gminy wymagają opracowania przez odpowiednie organy planów ochrony. Planu takiego będzie wymagać obszar Parku Krajobrazowego Beskidu Małego wraz z otuliną.

### 11.2. Ocena obowiązku i rzeczywistych potrzeb opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

- Na terenie gminy obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego poszczególnych miejscowości w granicach administracyjnych zatwierdzone Uchwałami Rady Gminy Zembrzyce:
  - dla wsi Tarnawa Dolna - Nr XXXIII-216/06 z dnia 24 października 2006 roku,
  - dla wsi Śleszowice - Nr XXXIII-217/06 z dnia 24 października 2006 roku,
  - dla wsi Tarnawa Górna - Nr XXXIII-218/06 z dnia 24 października 2006 roku,
  - dla wsi Zembrzyce - Nr XIX-146/09 z dnia 23 lutego 2009 roku,
  - dla wsi Marcówka - Nr XIX-147/09 z dnia 23 lutego 2009 roku, ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr XX-165/09 z dnia 24 kwietnia 2009 roku.
- Studium jest dokumentem ogólnego kształtowania zagospodarowania przestrzennego w gminie. Na etapie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji poszczególnych przedsięwzięć, uszczegółowiony zostanie program poszczególnych inwestycji. W przypadku planowania zainwestowania dużych powierzchniowo obszarów i braku szczegółowych zapisów, co do ilości, rozmieszczenia i parametrów obiektów przy sporządzaniu zmiany planów miejscowych ogólność zapisów studium dostosowana będzie do rzeczywistych zamierzeń.
- Granice obszarów o różnych funkcjach i terenów przeznaczonych pod różne formy zagospodarowania i zainwestowania należy traktować orientacyjnie. Przy sporządzaniu planów miejscowych mogą być korygowane i modyfikowane m.in. ze względu na: uszczegółowienie skali opracowania, pokrycie terenu, lokalne warunki środowiskowe (m.in. orografię, zagrożenie powodziowe i osuwiskowe, ciekami wodnymi, tereny zalesione), stan własności czy istniejące zagospodarowanie i zainwestowanie.
- Granice wyznaczonej na rysunku Studium „Strefy kształtowania zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej” należy traktować jako podstawowy obszar dalszego rozwoju inwestycyjnego gminy i zasięg podstawowej strefy zabudowy.

### 11.3. Dopuszczalny zakres zmian zapisów Studium w nowych edycjach planów miejscowych

Dopuszcza się zmiany zasięgu przestrzennego obszarów określających kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany w zakresie ustaleń dla poszczególnych obszarów w planach miejscowych w stosunku do ustaleń Studium, w następujących sytuacjach:

- konieczności dostosowania do istniejących podziałów nieruchomości,
- konieczności lokalizacji infrastruktury technicznej oraz lokalizacji dróg publicznych i gminnych nie będących drogami publicznymi,
- potrzeby dostosowania granic poszczególnych obszarów do istniejącej rzeźby terenu - dopuszcza się korektę zasięgu obszarów wyznaczonych w Studium pod zabudowę o nie więcej niż 30 m,
- poszerzenia terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w granicach „Strefy kształtowania zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej”,
- potrzeby podziału poszczególnych kategorii obszarów na tereny o funkcjach jednorodnych,
- konieczności dostosowania granic poszczególnych obszarów ustalonych w Studium do zmian w przepisach odrębnych, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy oraz budowy zabudowy gospodarczej i garaży w przypadkach, gdy nie ma możliwości zachowania ustaleń dla poszczególnych typów terenów z przyczyn technicznych,
- konieczności uszczegółowienia zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i osuwaniem się mas ziemi oraz wynikających stąd ograniczeń,
- dopuszczenie, bez konieczności aktualizacji studium, zmiany następujących elementów zagospodarowania: aktualizacji spisu obiektów znajdujących się w rejestrze i ewidencji zabudowy, przebiegu tras komunikacyjnych oraz ich klas funkcjonalnych.

Ponadto we wszystkich terenach przeznaczonych pod zainwestowanie dopuszcza się:

- dostosowanie granic terenów do skali mapy planu miejscowego (przy uwzględnieniu pokrycia terenu, lokalnych warunków środowiskowych, stanu własności czy istniejącego zagospodarowania i zainwestowania),
- konieczności intensyfikacji zabudowy (ze względu na stopień obecnego zainwestowania) gdzie dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy o 15% oraz zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o nie więcej niż 15%,
- wyznaczenie w planach miejscowych niewyznaczonych w Studium sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,
  - wyznaczenie w planach miejscowych niewyznaczonych w Studium dróg publicznych i wewnętrznych z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, **w tym korektę wskazanego układu komunikacyjnego przy zachowaniu jego ciągłości,<sup>14</sup>**
- wyznaczenie w planach miejscowych terenów dla realizacji usług publicznych i wyodrębnienie terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej (z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z ustaleń dla poszczególnych kategorii terenów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych),
- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej remontów i przebudowy (pod warunkiem zgodności z ustaleniami określonymi dla poszczególnych kategorii obszarów),
- wprowadzanie ograniczeń dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników urbanistycznych mających na celu zachowanie jednorodności danego układu przestrzennego,
- ograniczeń wynikających z konieczności wprowadzenia rozwiązań zapobiegających i ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko projektowanego przeznaczenia terenów oraz propozycji działań kompensujących, a w szczególności działań minimalizujących negatywny wpływ na siedliska przyrodnicze, obszary szczególnej ochrony ptaków i stan populacji dużych drapieżników.

<sup>14</sup> Zmiana wprowadzona zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce na podstawie uchwały Nr XIX/186/21 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce



- utrzymanie przeznaczenia i wskaźników zagospodarowania z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- ustalenie w planach miejscowych przeznaczenia terenu oraz wskaźników zainwestowania pozwalających na realizację zabudowy w oparciu o wydane decyzje administracyjne oraz w oparciu o przeprowadzone postępowania zgłoszenia robót budowlanych
- ustalenie w planach miejscowych przeznaczenia dopuszczonego ustaleniami studium poprzez wydzielenie odrębnych terenów o tym przeznaczeniu lub ustalenie funkcji jako dopuszczalnej
- wyznaczenie poszczególnych stref związanych z ograniczeniami w zagospodarowaniu dodatkowo w innej lokalizacji w sytuacji ujawnienia na etapie sporządzania planu miejscowego występowania nie ujętych w studium elementów ograniczających z poszczególnych kategorii
- dostosowanie do określonych przez właściwy organ nadzoru konserwatorskiego zasad kształtowania zabudowy ustalonych dla obiektów, obszarów oraz otoczenia zabytków wpisanych do rejestru zabytków i ewidencji zabytków.

Ponadto dopuszcza się odstępstwa od ustaleń studium w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w zakresie:

- doprowadzenia do zgodności z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, przyjętego uchwałą Nr XLVII/732/18/2018 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 26 marca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mał. z dnia 18.04.2016r., poz.3215), który dla obszaru Gminy Zembrzyce wskazuje:
  - położenie w obszarze funkcjonalnym „Park Górski”, dla którego wskazano rekomendacje:
    - wprowadzenia lokalnych przepisów w zakresie kodeksu dotyczącego umieszczania reklam,
    - położenia w obszarze węzłowym Beskidu Małego
    - wyznaczenia granic stref parków kulturowych i ich zakresu ochrony,
    - uchwalenia planów ochrony i towarzyszących im planów chronionego krajobrazu tworzących parków krajobrazowych,
    - zapisów dotyczących powiązań pomiędzy obszarami chronionymi i cennymi przyrodniczo (korytarze - ekologiczne),
    - ograniczenie niskiej emisji
  - konieczności uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w zasięgu korytarzy ekologicznych, w tym zapewnienie ciągłości terenów przyrodniczych oraz regionalnej i ponadregionalnej ciągłości ekologicznej,
  - ochrony ujęć wód – realizacja ustaleń „Planu Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego”,
  - uwzględnienia przebiegu drogi wojewódzkiej nr 956
  - wyznaczenia terenów osuwisk i terenów zagrożonych masowymi ruchami ziemi zgodnie z granicami tych terenów wskazanymi w ramach programu SOPO a także uwzględnienie uwarunkowań związanych z ich ochroną i ochroną terenów o niekorzystnych rzeczywistych warunkach geologicznych w terenach zakwalifikowanych jako budowlane
- aktualizacji ustaleń w związku z Uchwałą nr LIII/808/18 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 24 września 2018 roku w sprawie Parku Krajobrazowego Beskidu Małego oraz zapisami i wskazaniem wynikającymi z Uchwały Nr XVII/229/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Parku Krajobrazowego Beskidu Małego - część położona w województwie małopolskim uwzględniającego zakres planu dla obszaru Natura 2000 Beskid Mały PLH240023
- doprowadzenia do zgodności z uwarunkowaniami wynikającymi z aktualnych map zagrożenia powodziowego dla obszarów wskazanych w wyniku przeglądu i aktualizacji wstępnej oceny ryzyka powodziowego (WORP) zakończonej w 2018r. (zaktualizowane i nowe mapy zagrożenia powodziowego zostały podane do publicznej wiadomości w dniu 22 października 2020 r.)<sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup> Zmiana wprowadzona zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce na podstawie uchwały Nr XIX/186/21 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce



## 12. Synteza przyjętych rozwiązań

### 12.1. W zakresie funkcji mieszkaniowej

W studium zostały poszerzone tereny dla zabudowy mieszkaniowej wszelkiego typu, głównie na terenach leżących w pobliżu ciągów komunikacyjnych oraz jako uzupełnienie już istniejącej. Wyznaczono również, na rysunku studium, „Strefę kształtowania zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej”, jako podstawowy obszar dalszego rozwoju inwestycyjnego gminy i zasięg podstawowej strefy zabudowy.

W zakresie wskaźników kształtowania zabudowy ustalono ramowe wskaźniki do zastosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### 12.2. W zakresie funkcji usługowej

- Usługi centrotwórcze - administracja, bankowość, usługi telekomunikacji, usługi zdrowia, handel w zakresie codziennych artykułów itp., pokrywają się z „fizycznym” centrum terenów o wysokiej intensywności zabudowy. Przewiduje się dalsze uzupełnianie tych form usług.
- Usługi podstawowe - oświata, kultura i usługi zdrowia; wszystkie obiekty należy traktować jako obiekty o swobodnej lokalizacji, przy zapewnieniu im właściwego dostępu komunikacyjnego oraz nieuciążliwego sąsiedztwa. Ponadto powinno uwzględniać się, w jak największym stopniu, unikania barier przestrzennych i komunikacyjnych dla osób niepełnosprawnych.

W zakresie wskaźników kształtowania zabudowy ustalono ramowe wskaźniki do zastosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

### 12.3. W zakresie funkcji produkcyjnej i inwestycyjnej

Ze względu na potencjalne strategiczne położenie części gminy (bliskość drogi krajowej i wojewódzkiej oraz położenie pomiędzy ośrodkami miejskimi Sucha Beskidzka i Wadowice) założono znaczny rozwój w zakresie funkcji produkcyjnej i inwestycyjnej.

*Nie przewiduje się w zasadzie dużych nowych terenów pod obiekty przemysłowe, prócz powiększenia już istniejących kompleksów w centralnej części wsi Zembrzyce.<sup>16/</sup>*

### 12.4. W zakresie usług turystyki, rekreacji i sportu

Dla zachowania potencjalnych możliwości pod względem turystycznym, gmina zachowuje większość wolnych od zabudowy terenów rolnych oraz kompleksy leśne. Studium uwzględnia jednak nowe zamierzenia gminy w zakresie sportu i turystyki, związanych szczególnie z zakończeniem budowy zbiornika wodnego. Idzie za tym zmiana funkcji poszczególnych terenów na sportowe, rekreacyjne i turystyczne. Rozwój usług w zakresie wypoczynku i turystyki, oparty głównie na bazie noclegowej w gospodarstwach agroturystycznych i indywidualnej zabudowie rekreacyjnej, powinien polegać także na zwiększaniu poziomu świadczonych usług i szerokim wachlarzu w zakresie cen i różnorodności przy zachowaniu wysokiego poziomu obsługi zarówno od strony lokalowej, technicznej, a także społecznej.

W celu poprawy jakości bazy turystycznej planuje się znaczną ilość nowych przedsięwzięć, które powinny wpłynąć na liczbę potencjalnych turystów.

W zakresie wskaźników kształtowania zabudowy ustalono ramowe wskaźniki do zastosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

---

<sup>16/</sup> W brzmieniu ustalonym jak w załączniku nr 1 do Uchwały Rady Gminy Zembrzyce Nr XIX/152/16 z dnia 27 października 2016r.

## **12.5. W zakresie usług komunikacji i infrastruktury technicznej**

### **12.5.1 Kierunki rozwoju systemu komunikacji**

- utrzymanie a także realizacja dalszych planów związanych z rozwojem systemu komunikacji krajowej oraz lokalnej, służące lepszej dostępności korzystających z tranzytu oraz turystów,
- utrzymanie dotychczasowego podstawowego układu komunikacji drogowej,
- utrzymanie przebiegu linii kolejowej po trasie zgodnej z projektem jej przebudowy.

### **12.5.2. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej**

W zakresie infrastruktury technicznej Gmina Zembrzyce wymaga wielu uzupełnień. W szczególności dotyczy to zaopatrzenia w wodę i gaz - budowa wodociągów i gazociągów oraz w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków - dalsza rozbudowa kanalizacji. Nie-wielkiemu uzupełnieniu podlega także zaopatrzenie w energię elektryczną. Na terenie gminy należy również poprawić zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji.

## **12.6. W zakresie ochrony środowiska naturalnego**

Na terenie gminy Zembrzyce jest wiele obszarów podlegających ochronie i objętych różnymi formami prawnymi w zależności od charakteru chronionych wartości. W większości są to obszary nakładające się na siebie i nie wykluczające turystycznego wykorzystania zgodnie z zasadami ochrony środowiska przyrodniczego.

Zgodnie z wyciągiem z planu zagospodarowania przestrzennego województwa małopolskiego obszar gminy jest zasięgu projektowanej Krajowej Sieci Ekologicznej ECONET-PL.

Zachowanie istniejących form ochrony i włączenie proponowanych nowych elementów jest zgodne z polityką przestrzenną województwa małopolskiego.

## **12.7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego**

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego zachowuje się wszystkie dotychczasowe ustalenia zgodnie z przepisami szczególnymi.

Ochrona obiektu jest właściwa, jeśli jest również chronione jego bezpośrednie otoczenie. Dlatego dla obiektów z rejestru zabytków zachowują się nakazy i zakazy wynikające z położenia w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej. Dodatkowo w studium wprowadza się nakaz ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków oraz krajobrazu kulturowego.

## 13\* Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany studium<sup>17</sup>

### 13.1. ROZWIĄZANIA PRZYJĘTE W ZMIANIE STUDIUM WRAZ Z UZASADNIENIEM

Podstawą zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce jest Uchwała Nr XIX/186/21 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce. Ustalony uchwałą zakres zmian dotyczy wyłącznie ustaleń tekstowych w rozdziale 10.2 „obszary narażone na osuwiska” oraz w rozdziale 11.3 „Dopuszczalny zakres zmian zapisów Studium w nowych edycjach planów miejscowych”.

Projekt zmiany Studium sporządzony został w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Zmiany wprowadzone na podstawie Uchwały Nr XIX/186/21 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce, oznaczono drukiem w kolorze granatowym oraz przypisami identyfikującymi zmianę.

Rozdziały zawartości opracowania, których treść została zaktualizowana do potrzeb zmiany studium zostały oznaczone „\*” (gwiazdką).

Zgodnie z wymogiem § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy niniejsza zmiana została opracowana w formie ujednoliconej.

**W ramach zmiany studium wprowadzono zmianę zapisów kierunków rozwoju wyłącznie w części tekstowej. Zmiana nie wywołuje konieczności ingerencji w treść rysunków Studium.**

W ramach zmiany studium wprowadzono zmianę zapisów kierunków rozwoju wyłącznie w części tekstowej, przyporządkowując je do przedmiotowej procedury:

- wprowadzono zmiany w zakresie zasad zagospodarowania terenów narażonych na osuwanie się mas ziemnych
- skorygowano i rozbudowano zapisy dotyczące dopuszczalnych odstępstw oraz zasady interpretacji ustaleń studium na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zembrzyce nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.

### 13.2. ZAGADNIENIA ZMIANY STUDIUM A OBOWIĄZUJĄCE PRZEPISY PRAWNE

1. Ze względu na zakres przedmiotowej zmiany określony w Uchwale Nr XIX/186/21 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce nie wystąpiła pełna problematyka ustaleń wymaganych dla uregulowania w Studium.

2. W chwili opracowania zmiany studium obowiązującymi ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego są zapisy przyjęte uchwałą Nr

<sup>17</sup> Zmiana wprowadzona zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce na podstawie uchwały Nr XIX/186/21 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce



XLVII/732/18/2018 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 26 marca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mał. z dnia 18.04.2016r., poz.3215), o czym mowa w rozdziale 11.3. *Dopuszczalny zakres zmian oraz zasady interpretacji ustaleń studium na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*

3. W związku z kluczowymi zmianami przepisów prawnych wprowadzającymi do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapisy rozszerzające zakres zagadnień określanych w studium, poprzez:

- ustawę z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu Dz.U. 2015 poz. 774 z późn. zm.
- ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. 2020 poz. 802)

w ramach zmiany studium nr 1 wskazać należy elementy wymagane przepisami na dzień uchwalenia zmiany, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:

- a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego:

Do czasu uchwalenia przez sejmik województwa audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a i art. 38b ustawy o planowaniu przestrzennym (przepisy wprowadzone ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu [Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.]) nie jest możliwe wymagane w art. 10 ust. 2 pkt 1 lit. a określenie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów z uwzględnieniem rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym, w tym określonych w audycie granic krajobrazów priorytetowych.

- b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. 2020 poz. 802), obok nowych narzędzi regulujących kwestię rewitalizacji, wprowadziła także istotne zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co przekłada się na procedury sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzono zapisy obligujące w ramach opracowania projektu studium lub jego zmiany do uwzględnienia potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam, gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;

W ramach zmiany studium, z uwagi na zakres określony w Uchwale Nr XIX/186/21 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zembrzyce nie zachodzi potrzeba opracowania /uwzględnienia bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę, zmiana studium dotyczy bowiem wyłącznie: ustaleń tekstowych w rozdziale 10.2 „obszary narażone na osuwiska” oraz w rozdziale 11.3 „Dopuszczalny zakres zmian zapisów Studium w nowych edycjach planów miejscowych”.

Wprowadzane ustalenia nie zmieniają kierunku rozwoju terenów, który powodowałby przyrost nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę czy zmianę wskaźników zainwestowania a przyjęte zapisy nie mają związku z analizami, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy.

Tym samym, zmiany, o których mowa w uchwale o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium, nie dotyczą zagadnień wywołujących konieczność wykonania bilansów z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.